

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 104/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

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

Il sottoscritto Avv. Silvia ARDUINI (cf. RDNSLV72B64G999J), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Enrico CAPANNA ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 104/2023 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2025, alle ore 09:30**, presso il proprio studio in Prato, Via G. Magnolfi n. 63, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA tramite il gestore della vendita telematica indicata dal Giudice delle Esecuzioni in Astalegale.net s.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, int. 4, con accesso dal numero civico 69 di Via Cristoforo Colombo in Prato e **relativa cantina** situata al piano seminterrato dello stesso edificio, facenti parte di un complesso condominiale residenziale costituito da più edifici.

L'appartamento è composto da un ingresso, tinello/cucina, disimpegno, servizio igienico e quattro camere, oltre terrazzo anteriore prospiciente le camere e terrazzo posteriore prospiciente il tinello/cucina.

sito in Comune di PRATO (PO), via Cristoforo Colombo n. 69, int. 4.

prezzo base € 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

offerta minima € 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

offerte in aumento € 3.000,00

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 ed al DM 37/2008.

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. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'elaborato peritale redatto dal CTU Geom. Giovanna Gaspari sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti Internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

A) DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

a.1) Descrizione ed individuazione dei beni

L'intera quota del diritto di piena proprietà, sui seguenti beni:

- **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un complesso condominiale residenziale costituito da più edifici e, più precisamente: appartamento posto al piano primo, interno 4, del fabbricato con accesso dal numero civico 69 di Via Cristoforo Colombo e
- **relativa cantina** situata al piano seminterrato dello stesso edificio.

L'appartamento è il primo sulla destra per chi esce dall'ascensore o proviene dal vano scala condominiale ed è composto da un ingresso, tinello/cucina, disimpegno, servizio igienico e quattro camere, oltre terrazzo anteriore prospiciente le camere e terrazzo posteriore prospiciente il

tinello/cucina. All'unità immobiliare sono annesse le pertinenze e le parti comuni e condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, così come pervenute agli esecutati.

a.2) Rappresentazione catastale

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Prato – Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato:

Foglio di mappa **45** Particella **570** subalterno **12** graffata con

Foglio di mappa **45** Particella **574** subalterno **81**

Categoria **A/2** Classe **4** Vani **6,5** Rendita € **738,53**

In perizia viene data la seguente descrizione del compendio pignorato:

“appartamento per civile abitazione posto al piano primo, interno 4, del fabbricato con accesso dal numero civico 69 di Via Cristoforo Colombo e relativa cantina situata al piano seminterrato dello stesso edificio. L'appartamento è il primo sulla destra per chi esce dall'ascensore o proviene dal vano scala condominiale ed è composto da un ingresso, tinello/cucina, disimpegno, servizio igienico e quattro camere, oltre terrazzo anteriore prospiciente le camere e terrazzo posteriore prospiciente il tinello/cucina.

Le principali caratteristiche del fabbricato sono le seguenti:

- ◆ *strutture portanti in cemento armato, tamponature in muratura tradizionale e solai in latero-cemento;*
- ◆ *terrazzi dotati di ringhiera metallica e parapetti laterali in cemento armato con cimasa in metallo, pavimentati in gres;*
- ◆ *facciate esterne rifinite, in parte, ad intonaco graffiato e tinteggiato ed, in parte, a muratura facciavista;*
- ◆ *resede condominiale inerbato e piantumato;*
- ◆ *portone di accesso al condominio, in alluminio anodizzato e vetro;*
- ◆ *atrio condominiale pavimentato in marmo;*
- ◆ *scale condominiali rivestite in marmo, dotate di corrimano in metallo e con pianerottoli intermedi pavimentati in gres;*
- ◆ *pareti dell'atrio e del vano scala condominiale rifinite ad intonaco graffiato e tinteggiate ad idropittura;*
- ◆ *portoncino di ingresso all'abitazione in legno, blindato;*
- ◆ *infissi esterni in legno, con vetro semplice, dotati di avvolgibili;*
- ◆ *porte interne in legno, legno e vetro, alluminio;*
- ◆ *intonaci interni civili normali, tinteggiati a tempera;*
- ◆ *pavimento in ceramica in tutti i locali, ad esclusione di 2 camere, pavimentate in parquet;*
- ◆ *zoccolini in legno;*
- ◆ *rivestimenti in ceramica sia in cucina che nel servizio igienico;*
- ◆ *il servizio igienico è dotato di lavabo, water, bidet e doccia. L'impianto idrico è interamente sotto traccia;*
- ◆ *impianto elettrico sotto traccia;*
- ◆ *impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, con caldaia murale a gas, posizionata sul terrazzo posteriore, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli elementi radianti sono in ghisa.*

La cantina è situata al piano seminterrato; più precisamente, provenendo dal vano scala condominiale con ingresso da Via Cristoforo Colombo n. 69 e immettendosi nel corridoio posto sulla destra, la cantina si trova in fondo alla diramazione destra dello stesso corridoio. La cantina è completamente allo stato grezzo con:

- ◆ *tamponature in muratura di laterizio;*
- ◆ *pavimento in cemento;*
- ◆ *porta in metallo”.*

Superficie ragguagliata appartamento mq 114,20

Superficie ragguagliata cantina mq 1,96”

Per ogni e più specifico dettaglio si rimanda alla perizia, al fine di una più attenta ed approfondita disamina.

a.3) Situazione urbanistica e catastale:

Con riferimento alla situazione urbanistica e catastale, il Perito, sulla scorta dei rilievi eseguiti, ha rilevato quanto segue:

“La consistenza immobiliare dei beni oggetto di pignoramento è correttamente identificata all’Agenzia delle Entrate di Prato – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali e la planimetria catastale corrisponde all’effettivo stato dei luoghi, ad eccezione di una tramezzatura, realizzata senza alcun titolo, che divide in 2 locali una camera. I 2 nuovi locali non hanno i requisiti minimi per poter essere considerati abitabili e perciò detta tramezzatura dovrà essere demolita, ripristinando così lo stato dei luoghi, in conformità alla planimetria catastale in atti. Per quanto sopra, le difformità riscontrate non incidono sul classamento dell’unità immobiliare e sull’identificazione del bene.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Prato, ricade in zona omogenea B – UTOE 4b, nel tessuto urbano a prevalente funzione residenziale TR.3 – “Tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata”, disciplinata dall’art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il complesso residenziale di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di procedura è stato costruito in forza di Licenza Edilizia P.G. n. 19509 del 29.08.1969 (Busta n. 954/1969), rilasciata il 03.08.1971 e ritirata in data 23.08.1971, successivamente volturata con istanza P.G. n. 8831 del 12.04.1972.

Per l’intero complesso edilizio è stata presentata domanda di abitabilità P.G. n. 9804 del 02.05.1973, rilasciata dal Comune di Prato in data 03.10.1973. (Allegato I)

Successivamente per l’unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse alcune difformità rispetto agli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia presentata. Tali difformità consistono nello spostamento delle tramezzature interne dell'appartamento, per dare una diversa distribuzione ai locali abitativi; sicuramente di tratta di opere realizzate in corso di costruzione dell'immobile, per le quali non è stata presentata la necessaria Variante finale. A supporto di quanto asserito, vi è la planimetria catastale, risalente all'anno 1973, che riporta in maniera corretta l'attuale stato dei luoghi, ad eccezione della tramezzatura, realizzata senza alcun titolo, che divide in 2 locali una delle camere”.

Il Perito estimatore ha stimato costi per il ripristino dello stato dei luoghi come segue:

- *“calcolato il costo per la presentazione di istanza al Comune di Prato per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie rilevate, quantificandolo in € 3.500,00, comprendente gli onorari tecnici, la sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria;*
- *stimato in € 1.500,00 il costo dei lavori da eseguire per la demolizione della tramezzatura che divide in 2 locali una delle camere, comprensivo di riprese di intonaco e tinteggiatura, oltre smaltimento e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica”.*

Oneri stimati ed indicativi conteggiati sulla base di normative in continua evoluzione e che, pertanto, potrebbero subire modifiche in conseguenze di aggiornamenti procedurali o modifiche normative.

Si evidenzia come eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i. e depositato al Comune di Prato con P.G. n. 154528 del 12.11.2014 (ACE-7607-2014).

a.4) Disponibilità del bene:

Il bene risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura stipulato il 01.06.2010 e regolarmente registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Prato in data 03.06.2010 al n. 5632. Nel contratto è indicata la durata di anni quattro rinnovabili per uguale periodo. Ad oggi detto contratto risulta rinnovato sino alla scadenza contrattuale del 31.05.2026.

Con scrittura privata del 24.04.2018 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 10.05.2018 al n. 1262 – Mod. 3, è stato ridotto l'originario canone di locazione pari a 1.200,00 Euro mensili, pattuendo un nuovo canone di 900,00 Euro mensili per un totale annuo di Euro 10.800,00/annui, canone ritenuto congruo dal Perito estimatore, come da motivazioni evidenziate nell'elaborato stesso.

Il Custode Giudiziario ha provveduto a inviare la disdetta del Contratto di locazione e della summenzionata scrittura privata.

Dall'ultima comunicazione del Custode Giudiziario (2.10.2024), risultavano non corrisposti dal conduttore canoni per le mensilità da luglio ad ottobre 2024, risultando così moroso per € 2.700,00.

Oneri condominiali: alla data di deposito dell'elaborato peritale (27.7.2024), l'amministrazione del Cond. "Condominio Pino 1", di cui i beni pignorati fanno parte, dichiarava che:

"Per l'unità immobiliare i millesimi generali di proprietà sono 19,16 in riferimento all'intero complesso immobiliare. L'importo annuo delle spese condominiali di gestione e manutenzione, a preventivo, ammonta ad Euro 413,55 di competenza della proprietà e ad Euro 606,77 di competenza del conduttore. Per l'esercizio in corso non ci sono spese straordinarie deliberate. Ad oggi, risultano insolute rate condominiali ordinarie, per un importo pari ad Euro 4.061,68. L'amministratore ha confermato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati".

B) PREZZO DI VENDITA

Prezzo base	€ 153.000,00	
Offerta minima	€ 114.750,00	pari al 75% del prezzo base
Cauzione non inferiore a	€ 11.475,00	comunque pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara	€ 3.000,00	

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

C) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di Avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere

inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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. 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.

Le offerte dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. a mezzo del portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17 febbraio 2025 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare e/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 effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'identificativo del lotto come LOTTO UNICO;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione - termine perentorio non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

- La dichiarazione dell'eventuale ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato per il pagamento del saldo prezzo. (In tal caso si precisa che 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*". Si precisa, altresì, che 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, e da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene formulata a mezzo di un presentatore, o nel caso di offerta cd. per persona da nominare ex art. 579 comma 3 cpc effettuata da un procuratore speciale ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 c. 4 DM 32/2015, dovrà essere allegata **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;**
- La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo virtuale pari ad € 16,00 in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici (pagamento da effettuarsi all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento) andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- 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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente rapporto di conto corrente :

Istituto di credito	Chianti Banca Credito Cooperativo s.c.
IBAN	IT73Y0867321500000000920387
Intestato	ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 104/2023

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**versamento cauzione proc. n. 104/2023**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **almeno cinque giorni lavorativi prima dell'udienza di vendita telematica**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile ed esclusa.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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).

D) DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 3.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

Secondo il disposto di cui all'art. 20 comma 1 DM 32/2015 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,. Pertanto il professionista delegato autorizza esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

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

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.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Salvo quanto disposto dall'art. 41 comma 4 e comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385 (Testo Unico Bancario) relativi alla facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario da parte dell'aggiudicatario, atteso che nella presente procedura il creditore procedente agisce in forza di contratto di mutuo fondiario ed ha formulato apposita istanza di versamento diretto in favore della creditrice mutuante della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, 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 di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale 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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato con modalità telematiche, come da ordinanza di vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del 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. S.r.L., p. IVA 04195700481, con sede in Prato, Via f.lli Giachetti n°35 (email: pratoimmobiliari@isveg.it Tel.:0574.24123).

Per le sole informazioni il Professionista delegato, Avv. Silvia Arduini, esclusivamente a mezzo email (email: silvia@studioarduini.org).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

tel: 02 800 300 11 – oppure al link: <https://www.astalegale.net/Pages/Contattaci>

(Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nell'ordinanza di delega.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, fotografie e planimetrie sui siti internet www.tribunale.prato.it e www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'annuncio tramite la campagna Social Media marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e subito.it, nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Prato, 4 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Arduini



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Ai sensi e per gli effetti di legge, io sottoscritto Avv. Silvia Arduini
attesto

che la copia digitale dei seguenti documenti:

- Avviso di Vendita 4.11.2024

è conforme all'originale del predetto atto redatto in formato cartaceo ed in possesso del sottoscritto.

Prato, 4 novembre 2024

Avv. Silvia Arduini

