

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ex art. 490 C.P.C.**  
**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**  
**SINCRONA**

La sottoscritta **Avv. Maria-Letizia Aminti (CF: MNTMLT73S41D612K)**, con studio in Prato Via Zarini, 264, (Tel. 347/2974254 - *mail*: [studiolegaleaminti@gmail.com](mailto:studiolegaleaminti@gmail.com) - pec: [marialetiziaaminti@pec.avvocati.prato.it](mailto:marialetiziaaminti@pec.avvocati.prato.it)) nella sua qualità di professionista delegato nominato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2024 R.G.E.I.**

**AVVISA**

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 15:00**, mediante collegamento telematico al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A Spa, procederà alla **vendita senza incanto con modalità TELEMATICA SINCRONA** e quindi esclusivamente con modalità telematica di quanto in calce descritto alle modalità e condizioni sotto specificate.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Lotto Unico - Appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione parte del fabbricato posto nel comune di Prato in via Pistoiese 721/7.** Diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a uso residenziale rappresentata da un appartamento sito in Prato Via Pistoiese 721/7. L'accesso è da Via Pistoiese attraverso il passaggio nella corte, la cui entrata è tra il civico 719 ed il civico 723 della predetta via, si prosegue fino a trovare il civico 721/7 ed attraverso un ingresso a comune con altra unità immobiliare, dalla porta a destra, si accede all'appartamento oggetto di vendita che è così composto: al piano terra troviamo ingresso, ripostiglio, bagno, cucinotto e locale unico giorno/notte, attraverso la scala a chiocciola, tramite un

disimpegno, si accede a locale sottotetto. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 45,70.

Il perito stimatore ha rilevato che ai sensi dell'art. 1117 Codice civile non è possibile reperire gli esatti subalterni, perché non vengono specificati nella documentazione catastale in quanto non risulta presente l'elaborato planimetrico, valgono le parti quindi come disciplinato da codice civile e come locali solo l'ingresso a comune con l'unità immobiliare confinante.

Il merito ai millesimi delle parti comuni, il perito ha rilevato l'assenza di tabelle millesimale.

L'unità immobiliare ha struttura portante in muratura, con copertura a capanna, con tetto in legno che presenta in più punti evidenti tracce di infiltrazioni. I locali hanno illuminazione sia a parete che a tetto tramite lucernari. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, in medio stato di conservazione, i pavimenti sono in ceramica al piano terra ed in parquet prefinito al piano sottotetto.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche, le porte interne in tamburato di legno.

L'unità immobiliare è risultata dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con stufa ubicata al piano terra e termoarredo elettrico nel bagno. Per quanto ha potuto rilevare il perito stimatore tutti gli impianti, di cui non è stata reperita dichiarazione di conformità, ad un esame visivo sono risultati in buone condizioni, ma dell'impianto elettrico non è stato possibile verificare la funzionalità attesa l'assenza di fornitura.

Il tecnico in sede di accesso ha potuto verificare che l'immobile, dotato di finiture base in medie condizioni, benché colpito dall'alluvione del 2.11.2023, non ha subito grossi danni risultando tutt'al più presenti condensa e muffa legata all'eccessiva umidità concentrata negli ambienti.

Le facciate a comune risultano da rinnovare.

Non risulta costituito un condominio.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata per l'intero al debitore esecutato ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 33, p.lla 251 sub 501, categoria A/2, Classe 4, consistenza 3 vani catastali, rendita 340,86, Superficie Catastale Totale mq 54.

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) il Consulente ha accertato:

- che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà, per l'intero (1/1);
- che la planimetria catastale in atti è conforme allo stato dei luoghi esistente;

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

Il bene oggetto di esecuzione risulta in piena proprietà al debitore esecutato dal 18.01.2005 a seguito di atto di compravendita con atto ai rogiti del notaio Giuseppe Antonio La Gamba Rep. 94976/7894, registrato con nota presentata in data 26.01.2005 reg. Gen. 974 Reg. Part. 606.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il Consulente Tecnico del Tribunale nella sua perizia estimativa ha verificato che secondo il piano operativo del Comune di Prato, l'area su cui insiste l'immobile risulta così classificata: UTOE 5; disciplina dei suoli urbano; zone Omogenee B; paesaggi urbani TSL.1.

Il bene è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Realizzazione in epoca antecedente al 1967;
- D.I.A.E. per cambio di destinazione d'uso e costituzione di due appartamenti a civile abitazione, P.E. 3024/2001 P.G. 69373 del 05.11.2001.
- Sanatoria edilizia straordinaria per opere eseguite in difformità alla DIAE 3024-01, n. ordine C04-29-2004 p.g. 20040075641 del 19.11.2004, rilasciata il 30.12.2010;

Non risulta presentato nel tempo nessun certificato di Agibilità.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto presente nell'ultima pratica in atti, la Sanatoria edilizia straordinaria ex Legge 28 febbraio 1985, n. 47, a meno di

qualche piccola discordanza rientrante comunque all'interno della tolleranza ammissibile del 2%, pertanto il perito ha dichiarato la piena commerciabilità del bene.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile in questione il Consulente Tecnico del Tribunale ha accertato che per l'unità a abitativa **non** risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica valido.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il perito ha verificato che l'area su cui insiste l'immobile è classificata come segue: UTOE 5; disciplina dei suoli urbano; zone Omogenee B; paesaggi urbani TSL.1. Secondo il Piano Strutturale vigente nel comune di Prato il perito non ha rilevato la presenza di nessun tipo di vincolo sovraordinato, né risultano vincoli di altra natura.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, come da sopralluogo del custode risulta libero.

### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina con l'ingresso a comune e con proprietà private.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Come indicato nella relazione peritale del CTU, l'immobile non è parte di un condominio pertanto non sussistono vincoli di natura condominiale.

\*\*\*\*\*

### **PROCEDURA DI VENDITA**

**ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL 25 marzo 2025 ore 15:00**

**PREZZO BASE: Euro 88.500,00** (euro ottantottomilacinquecento/00)

**OFFERTA MINIMA: Euro 66.375,00** (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base d'asta

**DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo offerto** da versarsi secondo le modalità appresso descritte

**AUMENTO MINIMO:** In caso di gara tra più offerenti l'aumento minimo viene fissato in **Euro 3.000,00** (tremila/00)

**VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO SULLA BASE DELLE ALIQUOTE DI LEGGE SALVA DIVERSA DETERMINAZIONE DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

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

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

1) La vendita avverrà in **LOTTO UNICO**;

2) **Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c. secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta**, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte avranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale in fase di generazione della stessa tramite il modulo ministeriale web a pena di inammissibilità ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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 e si avvisa che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Tuttavia come disposto dall'art. 14 c.1 del D.M n. 32 del 26.02.2015: *"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"*.

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 presentate sono sempre **IRREVOCABILI**, ai sensi dell'art 571, III comma c.p.c. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate dallo stesso in modo segreto. Le

comunicazioni saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**L'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, a pena di inammissibilità dovrà contenere, (art.12 d.m 26.02.2015, n.32):**

*a.* i dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, copia di documento identificativo valido e codice fiscale,(si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

*b.* - se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; -nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia

autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- c.* l'Ufficio Giudiziario, la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta, indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- d.* L'indicazione del prezzo offerto, che a pena di decadenza dell'offerta stessa, non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e **comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- e.* Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non** potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- f.* dichiarazione inerente l'eventuale acquisto dell'immobile mediante ricorso, per il pagamento del prezzo ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso 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 a “Tribunale di Prato - Settore esecuzioni Immobiliari”.

g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei suoi allegati, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

- i. scansione di un **documento d'identità valido** e del **codice fiscale** (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- ii. **ricevuta di pagamento del bollo virtuale di Euro 16,00**. L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> - sezione servizi di pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito. La ricevuta di avvenuto pagamento 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.
- iii. **Ricevuta del pagamento della cauzione**. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione proc. n. 28/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura presso la Chianti Banca, filiale di Prato, via Ferrucci n. 191 - IBAN:IT47N086732150000000920451

**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 (*il CRO corrisponde all'insieme dei caratteri dal sesto al sedicesimo del 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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

**iii. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente e l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste nel regolamento di cui al DM. n. 32 del 26/2/2015;

**iv.** L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

**3)** 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 digitalmente 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). Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente.

**Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore, nel caso di offerta per c.d. persona da nominare ex art. 579 comma 3 cpc, effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15, dovrà essere rilasciata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta.**

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

4) Il professionista delegato della vendita provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà ad annullare il bollo virtuale seguendo le indicazioni riportate nel PST;

6) Il 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);

7) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;

8) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

9) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuato con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato con le seguenti modalità:

*a.* In caso di unica offerta: Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

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

*b.* in caso di pluralità di offerte valide: Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello

indicato nel presente avviso. 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;

**11)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

**12)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni dal provvedimento di assegnazione ex art. 583 cpc, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

**13)** 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"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

**14)** all'esito della gara il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è partito);

**15)** in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" **c.d. spettatori**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti;

**16)** si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato

\*\*\*\*\*

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 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 ed 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 e 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura, con la precisazione che l'eventuale esistenza di formalità, vincoli ed 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 vincoli connessi con il suo carattere storico ed artistico .

Nel caso in cui l'immobile risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la sua liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, solo nel caso in parola, **l'aggiudicatario, ove intenda avvalersi del custode giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Il custode provvederà alla liberazione secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla Legge 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un *condomino*, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al

pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente; 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).

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) a cui espressamente si rimanda per quanto qui non espressamente indicato;

La partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; 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 del prezzo.

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.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni ( termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,** con le seguenti modalità:

° quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;

° quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza aver ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto corrente della procedura).

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

SI precisa che nel caso in cui il creditore procedente o un altro creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex. art. 569 cpc, o con atto depositato in 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 credit - 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 necessaria a coprire tutte le ulteriori spese) sul conto della procedura.

Nel caso in cui il creditore procedente sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma V D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessorie le spese; eventuali disguidi o omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere dedotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. In caso di mancato versamento del complessivo dovuto entro il suddetto termine, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere misure ipotecarie e catastali.

oooo ooo ooooo

**Custode degli immobili:** Is.Ve.G. srl di Prato, nella persona del leg. app.te p.t. Dott. Pietro De Bernardi, con sede ivi alla Via Fratelli Giachetti, 35 - tel. 0574.24123 *mail* .pratoimmobiliari@isveg.it.

oooo ooo ooooo

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), un annuncio viene anche pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it). Si prevede inoltre, sulla base della richiamata ordinanza integrativa del 5.02.24 la pubblicazione ex art. 490 comma 3 cpc tramite i servizi pubblicitari “Vetrina permanente” e “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app” offerti da [astalegale.net](http://astalegale.net) ed i servizi pubblicitari “Rete Aste Real Estate” e “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it).

Il sottoscritto Professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice.

\*\*\*\*\*

**La presentazione dell’offerta, implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d’ufficio e nei suoi allegati, nell’Ordinanza di Vendita nonché nel presente avviso.**

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

Prato, 3 dicembre 2024

*IL PROFESSIONISTA DELEGATO*

*Avv. Maria-Letizia Aminti*