

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **MONICA CALAMAI** (C.F: CLMMNC67H57G999E), con studio in **Prato, Viale Vittorio Veneto, 7** (Tel. 0574/895272 – Cell. 328/2272061 – e-mail: monica.studiocalamai@gmail.com – PEC: monica.calamai@odcecprato.legalmail.it) Professionista delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Enrico Capanna con provvedimento in data 11/07/2024, al compimento delle operazioni di vendita, nel procedimento esecutivo n. **16/2024**,

AVVISA

che il giorno **23 APRILE 2025, ALLE ORE 16:00** mediante collegamento telematico procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA** tramite il **GESTORE “Aste Giudiziarie Inlinea Spa”**, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astelematiche.it, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, da intendersi integralmente richiamata, 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, alle seguenti condizioni e modalità:

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Di seguito viene descritto il bene oggetto di vendita, riportando un estratto della più ampia perizia redatta dal Tecnico incaricato dal Tribunale, alla quale si rimanda integralmente a completamento del presente avviso di vendita.

La vendita riguarda **UN LOTTO UNICO (diritti e oneri reali 1/1)**

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra comprendente, oltre all'immobile oggetto di procedura esecutiva, altre unità immobiliari al piano primo e al piano secondo (sottotetto), sito in Prato (PO) località Chiesanuova, Via Po n. 41.

Più esattamente:

APPARTAMENTO

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da tre vani principali, ovvero una cucina/soggiorno, una camera matrimoniale e una camera singola, oltre a bagno, disimpegni e ripostigli. Completano il bene un balcone sul prospetto frontale e una terrazza tergale.

La proprietà si completa con la quota parte della corte frontale comune al piano terra, dell'atrio e delle scale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non è costituita in condominio con le unità limitrofe. Si rileva solo la comunione delle fosse biologiche tra le unità immobiliari abitative del fabbricato sito al n. 41 di Via Po.

STATO DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE INTERNE

CARATTERISTICHE INTERNE

All'appartamento oggetto di vendita, si accede varcando un cancello in metallo e, oltrepassato un resede frontale ad uso comune con gli altri inquilini, si accede al fabbricato da un portone in metallo e vetro. Dal disimpegno a comune, attraverso una scala interna composta da una prima rampa rettilinea, da una porzione con scalini trapezoidali che ruota di 180°, da un ultimo tratto rettilineo e quindi al pianerottolo di ingresso dell'appartamento oggetto di esecuzione.

L'ingresso dell'appartamento avviene attraverso un portone in legno a doppia anta, di cui una di 90 cm e una di circa 30 cm. Si accede in un largo disimpegno privo di illuminazione naturale che divide l'abitazione in due fasce distributive, esposte rispettivamente a Sud-Ovest e a Nord Est. Nel disimpegno, frontalmente all'ingresso, è stata realizzata una parete in cartongesso con una porta per creare un piccolo ambiente accessorio, che attualmente risulta usato come ripostiglio/studio, anch'esso privo di illuminazione naturale.

Dal disimpegno si accede direttamente ai locali esposti a Sud-Ovest ovvero alla camera singola e alla cucina/soggiorno (attraverso un'apertura priva di infisso).

La camera singola è lunga e stretta ed è illuminata da una finestra. La cucina/soggiorno, pressoché quadrata, è illuminata da una porta finestra dalla quale, scendendo due gradini, si accede alla terrazza tergaie, anch'essa ampia e ad oggi attrezzata con la zona lavanderia; sopra buona porzione di quest'ambiente è stato realizzato un pergolato in metallo con copertura in materiale plastico.

Tornando nel disimpegno, si può attraversare un ulteriore spazio distributivo per accedere a un ripostiglio e ai locali esposti a Nord-Est (ovvero su Via Po), che sono il bagno con terrazzo e la camera matrimoniale. La camera è di medie dimensioni e illuminata da una finestra, il bagno è piuttosto grande e presenta un gradino al suo interno. Dalla porta-finestra del bagno si accede al balcone che affaccia su Via Po, sul quale è stata installata l'autoclave.

Le acque chiare della cucina sono collegate a fosse biologiche poste sul resede tergaie di altra proprietà e sono condivise tra i diversi appartamenti, mentre gli scarichi del bagno vanno in fosse poste sul lato di Via Po, anch'esse a comune con altre proprietà.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia interna ubicata nel bagno e radiatori in ogni locale primario. Non sono presenti impianti di condizionamento o di allarme. L'illuminazione a soffitto è presente in tutti i locali primari; il soffitto del disimpegno di ingresso è stato ribassato e vi sono stati installati dei faretti.

STATO DELL'IMMOBILE

Come indicato dalla CTU nella propria relazione peritale a cui si rimanda, l'appartamento è tutto sommato in buone condizioni e l'arredo è moderno. La pavimentazione risulta in laminato/simil-parquet in tutti gli ambienti, tranne che nella cucina, nel ripostiglio e nel bagno dove vi sono mattonelle di gres porcellanato. Le pareti sono intonacate con tinte chiare; nel bagno è presente anche il rivestimento a parete con piastrelle di colore grigio scuro come la pavimentazione. Le altezze dei locali variano da 2,90 m a 2,98 m, ad eccezione del disimpegno di ingresso, che presenta altezza pari a circa 2,70 m. Le porte sono in legno in buone condizioni; le finestre sono in alluminio, dotate di persiane in legno.

Si ravvisa la presenza di macchie di muffa in alcuni punti delle pareti. La finitura del prospetto frontale è piuttosto ammalorata, così come il balcone dove in molti punti l'intonaco non è più presente mettendo a vivo le longarine metalliche della struttura portante, che risultano aggredite dalla ruggine.

TITOLARITA' DEL BENE IMMOBILE

Come indicato nell'elaborato peritale dalla CTU, al quale si rinvia per maggiori dettagli, il bene oggetto di esecuzione è di proprietà dei debitori esecutati ognuno per la quota di ½ della piena proprietà, in regime di comunione legale, e così per l'intero (1/1) del diritto di proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Prato, alla Via Po n. 41, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 35, particella 1759 sub. 509, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita euro 476,43. Si rinvia all'elaborato peritale.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta NON CONFORME all'ultima planimetria depositata in catasto. In particolare, il CTU ha ravvisato le seguenti difformità:

- presenza di un tramezzo in cartongesso nel disimpegno di ingresso, così da creare un secondo ambiente accessorio non illuminato ad uso ripostiglio/studiolo;
- presenza di un gazebo con struttura in metallo e copertura fissa impermeabile posta nel terrazzo tergoale.

Come meglio indicato nella perizia estimativa, alla quale si rinvia:

- per quanto riguarda il tramezzo, trattandosi di modifica interna di modesta entità non incidente sulla destinazione dei singoli ambienti, questa non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto;
- per quanto riguarda il gazebo, comportando questo la modifica dell'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze, sarebbe necessaria la variazione catastale. Tuttavia, trattandosi di struttura con copertura fissa realizzata in assenza di permesso e dunque non conforme alle normative urbanistiche, l'opzione prevista è quella di smontaggio della copertura e sua eventuale sostituzione con ombreggianti, derubricandola a pergolato non avente rilevanza né urbanistica né catastale.

LICENZE EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato sito al civico 41 di Via Po era originariamente un terratetto intero di unica proprietà; lo stesso è stato nel tempo sottoposto a numerose modifiche ed interventi edilizi, fino ad avere la consistenza odierna di più unità immobiliari distinte, tra cui quella al piano primo oggetto di vendita.

In particolare, l'immobile è stato realizzato e poi modificato in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Licenza edilizia n. 8278 del 07/06/1955 (realizzazione fabbricato di due piani, oltre a terzo piano ad uso soffitta);
- Licenza edilizia n. 1153 prot. 21514 del 17/09/1963 (ipotesi di modifica, tra cui la diversa distribuzione interna e verticale, che risulta però non aver avuto pienamente seguito);
- Pratica edilizia n. 248 prot. 6394 del 30/03/1979 (afferente ad ampliamento volumetrico al piano secondo);
- Condono L. 47/85 n. 4116 prot. 13594 del 21/03/1986 non rilasciato (per ristrutturazione con modifica di distribuzione verticale, aumento volumetrico e rialzamento del piano secondo, presentato per il solo piano primo e secondo);
- Condono L. 47/85 n. 22560 prot. 64550 del 27/08/1986 (tale condono fu presentato dalla proprietà del piano terra, diversa da quella dell'unità oggetto di esecuzione, ma è risultata di interesse per la medesima in quanto contestualmente alla sanatoria di un ampliamento del volume tergoale al piano terra, si legittima anche la soprastante porzione aggiuntiva della terrazza tergoale, acquisita dagli esecutari con atto successivo, e che completa la consistenza attuale della stessa);
- Denuncia di inizio attività prot. 10817 del 11/02/1998 (riorganizzazione interna unità al piano primo oggetto di procedura);
- Denuncia di inizio attività n. 1631/06 del 22/05/2006 e Variante n. 3033/07 prot. 94404 alla D.I.A. n. 1631/06, del 01/10/2007 (riorganizzazione interna unità al piano primo oggetto di procedura).

CONFORMITA'

Il CTU ha riscontrato che lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna attuale dell'appartamento è lievemente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato (Variante alla DIA n. 1631/06); in particolare si ravvisano le seguenti opere eseguite senza titolo:

- Realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel disimpegno di ingresso, tale da creare un secondo ambiente accessorio non illuminato ad uso ripostiglio/studiolo;
- Realizzazione di gazebo con struttura in metallo e sovrastanti pannelli in policarbonato, posta sulla terrazza tergaie.

Il tramezzo risulta essere una modifica sanabile, anche se l'ambiente ricavato può avere soltanto una destinazione di locale secondario e non destinato alla permanenza delle persone; mentre il gazebo, essendo dotato di copertura fissa e impermeabile e non rispettando le distanze degli edifici, può essere regolarizzato solo eliminando la copertura fissa (al massimo sostituendola con elementi ombreggianti), ovvero convertendolo in pergolato.

Il CTU nel proprio elaborato peritale a cui si rinvia, segnala che lo stato di partenza della DIA n. 1631/06 deriva da quello legittimato con la DIA prot. 10187/98, il quale a sua volta deriva dallo stato che doveva essere legittimato dal Condono L. 47/85 n. 4116/86 presentato da colui che nel 1998 ha venduto l.u.i.ai soggetti eseguiti; **tuttavia, il suddetto Condono risulta ad oggi non rilasciato.**

Da analisi dei documenti e a seguito di confronto con tecnici responsabili del Comune di Prato Il CTU asserisce che non vi sono motivi ostativi al rilascio del Condono, per il quale comunque occorre la presentazione di alcuni documenti integrativi tra cui:

- **Certificato di idoneità statico** redatto da un professionista e presentato con il modulo apposito (a differenza di quello integrato nel condono);
- **Pagamento di eventuali oneri di concessione non saldati** rispetto all'ammontare notificato nel condono;
- **Richiesta formale di rilascio del Condono al Comune.**

Inoltre, la CTU ha riscontrato che non risulterebbe essere stato esplicitamente autorizzato il frazionamento edilizio tra l'unità al piano primo e quella al piano secondo, che ad oggi è di altra proprietà, estranea alla procedura. Nonostante le unità siano autonome a livello catastale, al fine di legittimare tale aspetto sotto il profilo edilizio si dovrebbe procedere con la presentazione della SCIA in sanatoria per il frazionamento senza opere.

L'immobile è privo di attestazione di agibilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica in corso di validità.

La CTU nell'elaborato peritale a cui si rinvia, dichiara che l'immobile oggetto di procedura **risulta ad oggi non conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico**; si ritiene tuttavia regolarizzabile mediante i seguenti adempimenti e oneri connessi:

- Integrazioni del Condono L. 47/85 n. 4116/86 fino a suo rilascio;
- SCIA in sanatoria per il frazionamento edilizio eventualmente non legittimato;
- Rimozione e smaltimento pannelli di copertura dell'attuale gazebo;
- CILA tardiva per la realizzazione del tramezzo;
- Attestazione di agibilità con le necessarie verifiche di conformità degli impianti e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti, comprese eventuali opere di adeguamento alle norme, se necessarie;
- Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile.

Gli adempimenti sommariamente elencati, implicano il pagamento di oneri amministrativi (diritti di segreteria, valori bollati, ecc.) e delle spese tecniche professionali, come di seguito stimati:

Descrizione	Importo stimato/Euro
Oneri di concessione residuali a saldo connessi alla procedura di rilascio del Condono 4116/86 e oneri professionali per adempimenti di completamento	3.000,00
Oneri amministrativi e sanzionatori connessi alla presentazione di Scia in sanatoria, oltre a eventuali oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione e spese professionali	6.000,00
Oneri amministrativi e sanzionatori connessi alla presentazione della Cila tardiva, oltre a spese professionali	1.500,00
Smontaggio e smaltimento a discarica dei pannelli di copertura del gazebo	300,00
Attestazione di agibilità dell'immobile	700,00
Eventuali opere di adeguamento impianti di smaltimento, impianti elettrici, meccanici, ecc..., ai fini delle verifiche di conformità e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti	7.000,00
Totale stimato circa euro	18.500,00

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare staggita non è costituita in condominio con le unità limitrofe. E' presente la comunione delle fosse biologiche tra le unità immobiliari abitative del fabbricato sito al n. 41 di Via Po.

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura o altri pesi e limitazioni d'uso.

Valore del LOTTO ex art. 568 c.p.c.:

LOTTO UNICO: € 100.000,00= (euro centomila /00)

ASTA TELEMATICA SINCRONA SENZA INCANTO

23 APRILE 2025 ore 16.00

offerte entro le ore 12:00 del giorno 22 APRILE 2025

prezzo base euro 100.000,00 (centomila/00)

offerta minima euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

offerte in aumento euro 3.000,00 (tremila/00)

*La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge fatta salva diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario
Il bene risulta occupato dai debitori*

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato:

La vendita avverrà in LOTTO UNICO – Quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in Prato, via Po n. 41.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di cui all'art. 571 c.p.c. Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno 22 APRILE 2025** 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 www.astetelematiche.it. Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto pervenute dopo il termine sopra indicato.

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) a mezzo Posta Elettronica certificata (PEC) **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.

Si ricorda che **le offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c.

- a) **devono contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;**
- b) **l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto (il 25%) al prezzo stabilito. L'offerta minima è, pertanto pari:**
 - **Lotto Unico euro 75.000,00= (euro settantacinquemila/00)**

L'offerta telematica di acquisto dovrà contenere (art. 12 D.M. n. 32 del 26.02.2015):

- a) i dati identificativi dell'offerente. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la dichiarazione di residenza e/o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (si precisa che se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, se in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati altresì i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente risulti coniugato in regime di comunione legale e intenda escludere il bene dalla comunione, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta). Se l'offerta è presentata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno: l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare competente allegata in copia autentica. Se l'offerente è società, o persona giuridica: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la Partita Iva e dati anagrafici del legale rappresentante ed il recapito telefonico. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;
- d) il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima) e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto il prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- g) **il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese e dei compensi dovuti al Professionista delegato, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, art. 12 D.M. 32/2015 o in alternativa quello di cui al comma 5, art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

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

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

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- ricevuta del pagamento della cauzione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario **con causale “versamento cauzione proc. n. 16/2024”** eseguito sul conto corrente della procedura **almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltretutto 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. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari **al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul **conto corrente CHIANTI BANCA – Credito Cooperativo S.C filiale di Prato via Ferrucci, 191 al seguente IBAN: IT49J086732150000000919448.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare direttamente **Aste Giudiziarie Inlinea Spa.**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa

quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'Ordinanza del 11/07/2024 allegata al presente avviso e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- 2) in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, **possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);
- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni** (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione;
- 4) la sottoscritta professionista delegata 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. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;
- 5) la sottoscritta professionista delegata procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; 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);
- 6) 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 let. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dalla professionista delegata al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;
- 7) la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 8) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si

proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non 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.

In caso di pluralità di offerte

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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore:**

- **per Lotto Unico ad Euro 3.000,00 (tremila/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 prescelta l'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, 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;

9) Il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto e dei compensi dell'attività del Delegato che il D.M 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, a seguito di tempestiva comunicazione del Delegato, dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022). **L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al 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.**

10) in caso di mancato versamento del saldo presso entro il termine indicato nell'offerta il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

11) 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);

12) in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 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**;

13) Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- Nel caso in cui 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 – 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 il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo 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. 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. 585 comma 2° c.p.c. 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 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- La presente vendita è soggetta ad imposte (IVA/registro, ipotecarie e catastali, bollo etc.) previste dalla normativa vigente al momento della vendita; **tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.**

- L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
 - Per gli immobili realizzati in violazione alla 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 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
 - La presente 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.
 - L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino in base a quanto disposto dall'art. 63 comma 2 disp. Att. c.c., è obbligato al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.
- L'immobile oggetto di vendita non è costituito in condominio.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita.
 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
 - Come sopra detto l'immobile è attualmente occupato dai debitori; la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.
 - La sottoscritta professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice.
 - Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato.
 - Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato, che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
 - L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it
 - Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che nelle forme previste dalla legge, sul Portale delle Vendite Pubbliche (Ministero della Giustizia), sul sito internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it, www.astegiudiziarie.it; un annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media Marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app"; un annuncio di vendita sarà altresì pubblicato tramite "Rete Aste Real Estate" sui siti internet: casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.
 - 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.
 - Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo studio della sottoscritta professionista delegata, in Prato, Viale Vittorio Veneto, 7, Tel. 0574/895272 – Cell. 328/2272061 e-mail: monica.studiocalamai@gmail.com;
 - **Il custode dell'immobile è l'Is.Ve.G. di Prato (Tel. 0574/24123).** Per eventuali visite dell'immobile contattare l'IS.VE.G di Prato (Tel. 0574/24123 – mail: pratoimmobiliari@isveg.it – www.ivgprato.it).

Prato, 13 Gennaio 2025

La Professionista Delegata
Rag. Monica Calamai