

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Leonardo Castoldi, Dottore Commercialista, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nell'esecuzione immobiliare n. **121/2023 R.G.E.**, visto l'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **mercoledì 19 marzo 2025** alle **ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito www.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., procederà alla **vendita telematica sincrona** di quanto in calce descritto, alle modalità e condizioni specificate appresso.

DESCRIZIONE

Lotto 1 - Piena proprietà dell'intero. Civile abitazione di tipo terratetto a schiera su quattro piani, ubicata nel Comune di Vernio (PO), località Montepiano, in Via dell'Appennino n. 116, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, piccolo bagno sottoscala e vano scale al piano terra; piano primo con due camere, bagno, terrazzo e resede sul retro; piano secondo con disimpegno, due camere e un balcone; piano terzo con bagno e soffitta sottotetto.

Immobile occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Immobile censito all'A.d.E. Prato – Territorio, catasto fabbricati Comune di Vernio, foglio 18, part. 76, sub. 505, cat. A/3, cl. 3, cons. 11 vani, sup. cat. 231 mq., r.c. € 568,10.

Prezzo base: € **145.200,00**

Offerta minima: € **108.900,00**

Aumento minimo: € **3.000,00**

Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

Vendita soggetta a imposta di registro.

*

Lotto 2 - Piena proprietà dell'intero. Locale ad uso commerciale composto da due vani contigui e bagno, ubicato in Comune di Vernio (PO), località Montepiano, via dell'Appennino n. 55, piano terra.

Immobile libero.

Immobile censito all'A.d.E. Prato – Territorio, catasto fabbricati Comune di Vernio, foglio 9, part. 299, sub. 1, cat. C/1, cl. 7, cons. 20 mq., r.c. € 367,72.

Prezzo base: € **18.000,00**

Offerta minima: € **13.500,00**

Aumento minimo: € **1.000,00**

Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

Vendita soggetta a imposta di registro.

*

Lotto 3 - Piena proprietà dell'intero. Locale ad uso commerciale composto da due vani contigui, ubicato in Comune di Vernio (PO), località Montepiano, via dell'Appennino n. 51, piano terra.

Immobile libero.

Immobile censito all'A.d.E. Prato – Territorio, catasto fabbricati Comune di Vernio, foglio 9, part. 299, sub. 502, cat. C/1, cl. 7, cons. 28 mq., sup.cat. 40 mq., r.c. € 514,80.

Prezzo base: € 16.200,00

Offerta minima: € 12.200,00

Aumento minimo: € 1.000,00

Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

Vendita soggetta a imposta di registro.

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

1. La vendita è in tre Lotti distinti;
2. Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di cui all'art. 571 c.p.c. 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 dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari e seguiti tutti i passaggi guidati, 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 alla medesima, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'utente potrà effettuare l'invio tramite 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 ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, 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, avvisandoli che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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. 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 irrevocabili. 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 portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le

comunicazioni 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 d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'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;
- Ricevuta di pagamento della cauzione. Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione RGE 121-2023*") sul c/c intestato **Tribunale di Prato**, acceso presso ChiantiBanca, con Iban **IT 69 D 08673 21500 0000 0092 0499**, 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 - 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;
- 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'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;
- Procura notarile 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 esonerato ai sensi del DPR 447/2020. 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.

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

5. Il professionista delegato alla 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;
6. Il professionista delegato 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 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. 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. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno 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 è 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 è 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 a quanto indicato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo 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 è 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. 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;
 10. All'esito della gara il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a trattenere la cauzione dell'aggiudicatario;
 11. 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, il professionista delegato potrà autorizzare esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;
 12. Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) Ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, si precisa che, dalla documentazione agli atti risultano i seguenti **titoli abilitativi**:
 - Lotto 1: immobile realizzato in data anteriore al 01/9/1967 e successivamente oggetto dei seguenti atti abilitanti:
 - Concessione Edilizia in Sanatoria (ex art. 31 L. 47/85) n. 980, rilasciata in data 08/6/1999.
 - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (ex art. 37 L.R. 52/99) n. 837 rilasciata il 16/6/2003.
 - Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. 12218 del 06/12/2000 n.740.Il perito non ha reperito certificazioni o dichiarazioni di abitabilità/agibilità.
 - Lotto 2: immobile realizzato in data anteriore al 01/9/1967 e successivamente non è stato oggetto di atti abilitanti.
Il perito non ha reperito certificazioni o dichiarazioni di agibilità.
 - Lotto 3: immobile realizzato in data anteriore al 01/9/1967 e successivamente non è stato oggetto di atti abilitanti.
Il perito non ha reperito certificazione o dichiarazione di agibilità.Il perito ha dichiarato che lo **stato dei luoghi** rilevato alla data del sopralluogo è il seguente:
 - Lotto 1: diffuse difformità e/o interventi eseguiti senza titolo, interessanti anche le strutture, rispetto a quanto rappresentato negli atti abilitanti, come meglio descritto in perizia. La possibilità di sanare o la necessità di ripristinare gli abusi e le difformità rispetto alle specifiche norme del D.p.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla L. 105/2024, dovranno essere oggetto di specifico studio progettuale. Per tali sanatorie e/o ripristini il perito stima una spesa comprensiva di sanzioni, onorari e ripristini, di circa € 15.000,00.

Immobile occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

- Lotto 2: piccole difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (mancanza della finestra laterale e porta del bagno spostata) che non compromettono la commerciabilità del bene, difformità comunque sanabili nel rispetto delle specifiche norme del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla L. 105/2024.

Immobile libero.

- Lotto 3: piccole difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (porta di comunicazione con l'ingresso condominiale ora murata) che non compromettono la commerciabilità del bene, difformità comunque sanabili nel rispetto delle specifiche norme del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla L. 105/2024.

Immobile libero.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985 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 vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.R. 6 giugno 2001, n. 380), a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

- b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- c) La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente;
- d) L'aggiudicatario che subentri nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento;
- e) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- f) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo;
- g) L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al saldo prezzo, 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;

- h) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata;
- i) La partecipazione all'asta non esonera gli offerenti dal fare le visure ipotecarie e catastali.

CUSTODIA, PUBBLICITÀ E CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Il custode a cui rivolgersi per le visite all'immobile è IS.VE.G. S.r.l. (email prenota.po@isveg.it, telefono 0574 24123).

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

Il professionista delegato effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione.

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 e 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, 10 gennaio 2025.

Dott. Leonardo Castoldi
Professionista delegato