

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione Immobiliare n° 29/2024 R.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: **Avv. Stefano Magni**
Custode Giudiziario: **Is.Ve.G. Prato**

Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Stefano Magni, con studio in Prato, Viale della Repubblica n° 196 (C.F.: MGNSFN71L06G999A; Tel.: 0574592353; Posta Elettronica: avvocato@stefanomagni.com; PEC: stefanomagni@pec.avvocati.prato.it), iscritto all'Albo degli Avvocati di Prato al n° 577, Professionista Delegato, ex art. 591 bis c.p.c., dal G.E. del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, alle operazioni di vendita relative alla procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 29/2024 R.Es.,

A V V I S A

che il giorno

13 Maggio 2025, alle ore 10:00

procederà ad esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, mediante collegamento telematico al sito "www.astetelematiche.it", gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., della piena proprietà dell'intero dei beni immobili individuati e descritti al successivo paragrafo A), con le modalità ed alle condizioni indicate nei successivi paragrafi.

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

A.1) Descrizione ed individuazione dei beni:

I beni sono posti in vendita in lotto unico, costituito dalla piena proprietà dell'intero di:

Appartamento ad uso ufficio posto in Prato, Via Galileo Ferraris n. 7, costituente porzione di fabbricato condominiale, posto al piano primo, numero interno 1, composto da quattro vani oltre servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi e precisamente l'appartamento a sinistra per chi arriva a detto piano dalle scale condominiali.

È compresa nella proprietà, la quota millesimale delle parti condominiali dell'edificio a comune con le altre unità immobiliari pari a 29,04, derivante dalle tabelle millesimali generali del condominio.

Per gli approfondimenti e la miglior descrizione dei beni, si rimanda all'elaborato peritale pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

A.2) Individuazione catastale:

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Prato – Territorio – Servizi Catastali, l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita risulta così censita:

- Foglio 84, Particella 322, Subalterno 18, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 102,00, Rendita Catastale € 1.803,73=.

A.3) Situazione urbanistica ed amministrativa:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato con:

Licenza di Costruzione presentata in data 07/10/1976 al n 18333 di P.G., Busta 663/76, rilasciata in data 25/09/1978 e volturata a seguito di richiesta avvenuta in data 28/02/1981 al n.4902 di P.G.,

rilasciata in data 16/10/1981.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante a Sanatoria alla Licenza sopra descritta, presentata in data 26/05/1980 al n.13874 di P.G., Busta 371/80, rilasciata in data 07/11/1983;

- Domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85, presentata in data 29/12/1986 al n.95903 di P.G., n.ordine 31521, a seguito della quale il Comune di Prato ha rilasciato la relativa Concessione in data 09/06/1997;

In riferimento alla Licenza di Abitabilità/Agibilità il sottoscritto precisa che, durante le ricerche presso l'archivio generale delle pratiche edilizie del Comune di Prato, è stata rinvenuta la relativa domanda di rilascio ed esattamente la n.18627 del 09/09/1982, ma non il provvedimento e pertanto non è stata rilasciata la relativa certificazione.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Baldi Tommaso in data 21/10/2020, valevole fino al 21/10/2030 e trasmesso a mezzo pec alla Regione Toscana in data 21/10/2020.

A.4) Occupazione e vincoli:

Alla data odierna l'immobile risulta locato a terzi (contratto di locazione diverso dalla residenza) avente durata fino al giorno 01.11.2028, con rinnovo tacito per altri 4 (quattro) anni; lo stesso contratto risulta ceduto a conduttore diverso dal contraente. Si precisa che, contrariamente a quanto indicato nella relazione del CTU, il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

B) PREZZO DI VENDITA

Il **prezzo base** di vendita degli immobili è pari ad € **91.200,00= (Euro noventunomiladuecento/00=)**
L'**offerta minima** (75% del prezzo base) è pari ad € **68.400,00= (Euro sessantottomilaquattrocento/00=)**.

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo stabilito in € **3.000,00= (Euro tremila/00=)**.

C) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

- Gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 (UTC+1) del giorno 07 Maggio 2025**, secondo le modalità previste dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n° 32 del 26.02.2015.

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

Nella pagina web iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile

iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta è irrevocabile. 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale delle vendite nel giorno e nell'ora fissati per la vendita. 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**:

- in caso di offerente persona fisica: 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: se l'offerente è minorenne: copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto 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;

- in caso di offerente persona giuridica: 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;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- 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;

- 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: procura speciale con data certa anteriore o pari a quella di presentazione dell'offerta, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta. Detto soggetto, 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 professionista delegato accetterà la prima offerta pervenuta, escludendo le successive).

• L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di **bollo**, pari ad € 16,00=, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, che dovrà essere versata separatamente, 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 soggetta a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento dell'imposta di 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**, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario utilizzando i seguenti dati:

Istituto: Chiantibanca Soc. Coop.

IBAN: IT32I086732150000000922107

Cusale:

Versamento cauzione Es. Imm. 29/2024 Tribunale di Prato.

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta verrà esclusa.

D) ONERI TRIBUTARI, SPESE DEL PROFESSIONISTA E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti e dei compensi spettanti al professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione provvisoria ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine previsto per il saldo del prezzo.

- Il termine per il pagamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione versata) e degli ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario è di **giorni 120** dall'aggiudicazione provvisoria, salvo termine inferiore indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della miglior offerta. Il termine è perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali dal 1 Agosto al 31 Agosto compresi.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire con le modalità indicate dal professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del 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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto siano parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n° 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata, con conseguente perdita, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le somme versate e con applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, IVA ed alle imposte ipotecarie e catastali vigenti al momento del pagamento del saldo prezzo.

E) ULTERIORI INFORMAZIONI

Il sottoscritto professionista delegato precisa, inoltre, che:

- i beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n° 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita viene effettuata a corpo e non a misura e che, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo. In conseguenza di ciò, l'eventuale esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alla 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- l'immobile oggetto di vendita risulta formalmente gravato dalle seguenti trascrizioni, che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento: - costituzione di fondo patrimoniale con atto Not. Francesco Giambattista Nardone del 09.11.2010, rep.51350/16141 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 19.11.2010 al numero generale 12034 e al numero particolare 7116, annotato allo Stato Civile in data 07.10.2008, a favore e contro dell'esecutato, per il diritto pari ad 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare oggetto di procedura; - ordinanza di sequestro conservativo derivante da atto del Tribunale di Firenze del 20.06.2016, repertorio 7249/2016 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 19.07.2016 al numero generale 7352 e al numero particolare 4394, a carico dell'esecutato per il diritto pari ad 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura, (oltre che di altri immobili), dove a margine della trascrizione sussiste il seguente annotamento: in data 29.11.2019 ai nn. 14692/2202 di sentenza di condanna esecutiva;

- gli oneri condominiali dovuti, salvo aggiornamento da acquisire presso il Custode Giudiziario, ammontavano, alla data del 12.06.2024, ad Euro 203,23= (duecentotre/23) per la quota di proprietà e ad Euro 205,80= (duecentocinque/80) per la quota dell'inquilino;
- l'aggiudicatario potrà richiedere al custode giudiziario, ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento, di procedere alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura. I relativi oneri saranno posti a carico della procedura;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, foto e planimetrie, saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, agli indirizzi sopra riportati, nonché presso il custode giudiziario Is.Ve.G. di Prato (Tel. 057424123).

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di Legge.

Prato, 28 Gennaio 2025

Avv. Stefano Magni
Professionista Delegato