

Studio Legale
AVV. DILETTA LEPORI
e-mail: dilettalepori@pec.avvocati.prato.it
Via S.Trinità 27 59100 Prato
Tel. 0574/36841

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA EX ART. 570 C.P.C.

Il sottoscritto Avv. DILETTA LEPORI, con studio in Prato, Via S. Trinità n.27, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico Capanna, nella **procedura n.44/2024 del R.G.E.** (art. 591-bis c.p.c.)

AVVISA

che il **giorno 8 MAGGIO 2025 ore 15** procederà alla vendita **senza incanto con modalità telematica sincrona** del diritto di proprietà sull'immobile di seguito descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

1. Descrizione dell'immobile

Lotto Unico:

-appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale non dotato di ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, locale bagno, ripostiglio, due camere, oltre a due terrazzi, ubicato nel Comune di Montemurlo (PO) via Enrico de Nicola n. 29.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da intonaci di tipo civile tinteggiati, pavimenti in ceramica-monocottura e graniglia in tutti i locali, rivestimenti in mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno, infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili e/o persiane.

L'impianto elettrico risulta interamente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia singola murale a gas posizionata all'esterno dell'abitazione sul terrazzo tergo dell'immobile.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U del Comune di Montemurlo al Foglio di mappa 21, Particella 1116 subalterno 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 m² totale escluse aree scoperte 105 m², rendita catastale di Euro 387,34. Indirizzo Catastale: via Enrico de Nicola 27.

L'esperto rileva che l'unità immobiliare è stata correttamente individuata al numero civico 29 nell'atto di pignoramento immobiliare, nel certificato ex art.567 II comma c.p.c. e nei certificati anagrafici degli esecutati, mentre risulta essere individuata al numero civico 27 nella visura catastale.

Ritiene pertanto necessario procedere con il deposito di istanza di aggiornamento della toponomastica indicata in visura catastale, aggiornando l'identificativo del numero civico da 27 a 29 e quantifica i costi per la suddetta regolarizzazione in complessivi € 170.

Nella relazione dell'esperto stimatore si dà atto che dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune parziali difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultima Concessione Edilizia ma tali difformità rientrano comunque nelle tolleranze del 2% ammesse dall'art.198 della L.R. 65/2014.

Ai fini della regolarizzazione è però necessario l'asseverazione di un tecnico che attesti la rispondenza dell'unità immobiliare al rispetto delle tolleranze del 2% ed i costi per tale regolarizzazione vengono stimati in complessivi € 2.553,60.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile risulta libero.

2. Commercibilità e situazione urbanistica

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, statale e regionale, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per le difformità edilizie ed urbanistiche, in quanto esistenti, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente procedura è stato realizzato con Licenza Edilizia n.187/1966 Prot.5261 rilasciata il 26.01.68 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.487/1968 rilasciata il 24.10.68 (sopraelevazione di fabbricato per realizzazione di n.3 appartamenti);
- Concessione Edilizia in sanatoria n.3725/1986 rilasciata il 19.04.1996 (modifiche planivolumetriche a edificio residenziale e realizzazione magazzino);
- Articolo 26 n.1073/1997 presentato il 24.11.1997 (modifiche interne e rimbancatura).

3. Esclusione della garanzia per vizi

La presente vendita 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 es., quelli urbanistici 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 del bene.

4. Valore del bene ex art. 568 c.p.c.

All'immobile è stato attribuito un valore pari a € **92.400,00** (novantaduemilaquattrocento/00), al netto della decurtazione di € 2.723,60 per costi di rettifica catastale e di asseverazione tolleranze edilizie di cui è stata fatta menzione al punto 1. del presente avviso.

Prezzo base d'asta € 92.400,00

Prezzo minimo ex art. 571 c.p.c. € 69.300,00

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode e a spese della procedura, secondo la normativa vigente.

5. Oneri tributari e competenze del delegato

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n.227 pone a suo carico e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene. Tali importi saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo prezzo.

6. Offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte di acquisto con le modalità di cui al DM n.32/2015 **entro le ore 12:00 del giorno 7 MAGGIO 2025.**

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIO OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale 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 sottoscritta con firma digitale, 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, avvisandoli 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 xxxxxxxxxx.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.

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.

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

Si ricorda che:

- 1) le offerte di acquisto devono essere depositate con modalità telematica e devono contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- 2) l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita (€ 92.400) e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta (€ 69.300), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni** (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.
- 4) l'offerta potrà essere compilata e firmata anche da soggetto diverso dall'offerente (c.d. **presentatore**), il quale 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).

All'offerta telematica dovranno essere necessariamente allegati i seguenti documenti:

- 1) 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 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 di identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- 2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;
- 3) ricevuta del pagamento della cauzione;
- 4) 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;
- 5) **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 c.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 c.4 DM 32/2015.

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 di € 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 co cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

La cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc.n.44/2024**") eseguito sul conto corrente della procedura (IBAN **IT 36 M 08673 21500 00000922226**) presso ChiantiBanca Filiale di Prato Via Ferrucci, **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 - 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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e 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 ai sensi dell'art. 41 comma 4 t.u.b. - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione

oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza necessità di una ulteriore autorizzazione da parte del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 giorni successivi il delegato, effettuate le necessarie verifiche, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

7. Deliberazioni sulle offerte

La deliberazione sull'offerta unica, o la gara in caso di pluralità di offerte, avrà luogo con modalità telematiche il giorno **8 MAGGIO 2025 ore 15**, a norma degli artt. 572 e 573 c.p.c. :

-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, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il 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, 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 valide: si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con la modalità SINCRONA TELEMATICA ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 3.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il professionista delegato dispone l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente ed in caso di plurime offerte al medesimo prezzo l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che abbia proposto il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, che abbia allegato la cauzione di maggiore entità.

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, in caso in mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene viene 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 al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

Studio Legale
AVV. DILETTA LEPORI
e-mail: dilettalepori@pec.avvocati.prato.it
Via S.Trinità 27 59100 Prato
Tel. 0574/36841

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

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);

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche, previa autorizzazione del delegato, esclusivamente il debitore, i creditori e i comproprietari non esecutati (c.d. spettatori).

Il saldo prezzo e le spese dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta e secondo le modalità che saranno comunicate dal delegato

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il predetto termine, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata.

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 21.11.2007 n.231.

La dichiarazione è reperibile sul sito del Tribunale di Prato al seguente link <https://www.tribunale.prato.it/it/Content/Index/60640> (Antiriciclaggio persone fisiche/giuridiche).

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 oggetto di vendita – 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 che saranno indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

8. Pubblicità

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle fotografie e alle planimetrie, sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it>).

A cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita, alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito www.astalegale.net.

Un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app".

A cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita, alla perizia di stima, fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui portali immobiliari idealista.it, casa.it, subito.it e bakeca.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente".

9. Ulteriori informazioni

Custode: ISVEG di Prato Tel. 0574 24123 email pratoimmobiliari@isveg.it
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Studio Legale
AVV. DILETTA LEPORI
e-mail: dilettalepori@pec.avvocati.prato.it
Via S.Trinità 27 59100 Prato
Tel. 0574/36841

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 dell'esecuzione.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alle vigenti norme di legge.

Prato, 4 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Diletta Lepori

