

TRIBUNALE DI PRATO

Avviso ex art. 490 C.p.C.

La sottoscritta **Dott.ssa GAIA NARDONE**, Notaio in Prato con studio alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33, delegata ex art. 591 bis del C.p.C. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato Dott. Enrico Capanna a compiere le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva n.ro **4-2021 R.G.E.**;

AVVISA

che il giorno **6 MAGGIO 2025** alle ore dieci e minuti zero (h. 10.00), a suo ministero, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà

alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona

di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità.

I

1. L'immobile posto in vendita è quello in calce descritto.
2. Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di **Euro 76.763,00 (Euro settantaseimilasettecentosessantatre e centesimi zero)** e l'offerta minima che può essere formulata (riduzione del prezzo base nei limiti di un quarto) è di **Euro 57.573,00 (Euro cinquantasettemilacinquecentosettantatre e centesimi zero)**.
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
4. La vendita avviene a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
5. La 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, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, di 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.
6. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, nonché delle disposizioni di cui all'art.40 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47, presentando apposita domanda di permesso/DIA in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

8. Ove l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art.560 comma 6 c.p.c., se l'abitazione costituisce l'abitazione dell'esecutato, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

9. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

10. L'elaborato peritale con foto e planimetrie è disponibile per la consultazione unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

11. 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. Gli interessati potranno chiedere al professionista delegato, nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 15:00 alle ore 18:00, ulteriori informazioni, nei limiti di cui all'art.571 C.p.C..

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

II

La vendita avverrà in unico lotto.

III

Gli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n.ro 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

IV

La società "Astalegale.net S.p.A." è stata nominata gestore della vendita telematica e vi provvederà a mezzo del suo portale.

V

L'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. (ISVEG S.R.L.) di Prato (tel. 0574.24123 - fax 0574.26054 - e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it) è stato nominato custode in sostituzione del debitore.

VI

1. Le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, 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 esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

2. 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 e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

3. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvertendo 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 **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it**, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

4. 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 il termine fissato.

5. 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.

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

7. 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 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 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 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.

8. 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 Euro 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.

9. La cauzione, corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 4-2021"**) eseguito sul conto corrente della procedura presso la "ChiantiBanca" e di cui al codice **IBAN IT59 K 08673 21500 00000908573** **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.

10. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

11. L'offerta deve contenere:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- la specificazione, nel caso in cui l'offerente si avvalga di tale facoltà, che per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione sarà fatto ricorso ad un contratto bancario di finanziamento.

VII

1. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella ordinanza di vendita 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, detto soggetto, 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, sarà accettata 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 ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

4. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

5. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà 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 lett. f) del DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

7. La gara deve 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 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 a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

9. 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).

10. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare come spettatori, con modalità telematiche, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

VIII

L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 C.p.C.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per l'esame delle offerte.

IX

Salvo quanto disposto nel successivo paragrafo X, il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e gli oneri tributari dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al "**TRIBUNALE DI PRATO - PROCEDURA N. 4-2021 RGE**".

X

1. Qualora nella procedura esecutiva fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. n.ro 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro quindici giorni (15 gg.) dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottati 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 centoventi giorni all'esito della gara.

2. Nel caso in cui il creditore precedente 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 - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (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 precedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

3. A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna 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.

4. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito; 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca; 3) la corretta quantificazione del 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 a tale fine.

5. 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.

6. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

XI

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione è revocata e la cauzione incamerata.

XII

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 Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile **intestato al "TRIBUNALE DI PRATO - PROCEDURA N. 4-2021 RGE"**. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma Cod. Proc. Civ. 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 restituire direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

XIII

Tutte le somme versate dall'aggiudicatario e comunque tutte le somme connesse all'attuazione dell'ordinanza di delega sono depositate su apposi-

to conto corrente intestato "**TRIBUNALE DI PRATO - E.I. N. 4-2021 RGE**"
acceso presso la "ChiantiBanca" Filiale Prato - Ferrucci.

XIV

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato, integralmente, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima con foto e planimetrie.

Del presente avviso sarà data pubblicità tramite i servizi pubblicitari "Vetrina Permanente" e "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" offerti da "Astalegale.net" e tramite i servizi pubblicitari "Rete Aste Real Estate" e "Vetrina Immobiliare Permanente" offerti da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."

Un annuncio di vendita sarà pubblicato sul sito internet www.notiziediprato.it, nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

XV

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa rinvio e richiamo alle norme contenute al riguardo nel Codice di Procedura Civile e nelle altre leggi speciali vigenti in materia.

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO UNICO: La piena proprietà di una **abitazione terra-tetto** facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale sito in **Comune di Vernio, Località Montepiano, alla Via Beato Pietro n. 13**, composto da tre corpi di fabbrica separati tra di loro ma uniti tramite camminamenti e piazzali a comune ed avente accesso dalla Via Beato Pietro.

L'abitazione terra-tetto in vendita è meglio individuabile come quella appartenente al corpo di fabbrica posto più a sud e più precisamente la prima contando dal lato nord, con accesso da una strada che si dirama dalla Via di Badia e dalla viabilità condominiale. L'unità immobiliare è composta al piano terra da cucina-pranzo-soggiorno di 40,60mq, loggia frontale e tergaie di 17,22 mq., resede carrabile frontale di mq. 20 e tergaie di mq. 120; al piano primo da due camere di 14,40 mq. e 14,00 mq., servizio igienico, disimpegno di 1,60 mq. e due terrazzi di complessivi 6,50 mq. La superficie netta interna dell'unità è di 70,60 mq. L'altezza utile interna riscontrata è pari a circa 2,70 mt..

La struttura dell'unità immobiliare oggetto e dell'intero fabbricato di cui fa parte è in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti interni ed esterni in laterizio e coperture a falda; le facciate risultano essere intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Alla data del sopralluogo, il bene immobile presenta piastrelle in gres porcellanato grande formato nella zona giorno al piano terra, piastrelle in gres piccolo formato per quanto riguarda i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e piastrelle in gres di grande formato per quanto riguarda la pavimentazione della zona notte ad eccezione del

bagno. Le porte-finestre di tutto l'immobile sono in legno di colore scuro con vetro doppio e provviste di persiane in legno di colore scuro, mentre le porte interne sono tutte in legno.

Nell'appartamento sono presenti impianti in buone condizioni con prestazioni superiori rispetto la media ed in specie: l'impianto igienico sanitario, con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, bidet, wc, doccia/vasca); l'impianto termico è singolo a pompa di calore con l'aggiunta di una stufa a pellet al piano terra; un impianto idrico, con un boiler elettrico per l'acqua calda ad un accumulato ubicato nella loggia attualmente chiusa a veranda; l'impianto elettrico con pannelli fotovoltaici. Si precisa che non è stata reperita documentazione riguardante gli impianti presso il comune di Vernio.

Confini: parti comuni per più lati, proprietà (omissis), Via della Badia, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio quanto suddescritto è censito ed identificato nel foglio di mappa 9, dalla particella 856 sub.9, piani T-1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, sup.cat. 91 mq. e R.C. Euro 438,99.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, fra cui rientrano quelle individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9, dalla particella 856 sub.503 (viabilità, scala esterna, percorsi pedonali comune ai subalterni da 1 a 10, da 13 a 21, 500, 501 e 502), quali enti comuni non censibili.

L'esperto nominato dal G.E., nella perizia tecnica acquisita agli atti della procedura (in seguito per brevità "perizia"), ha evidenziato che l'immobile risulta regolarmente accatastrato, che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed ha elencato le incongruenze più evidenti riscontrate e precisamente:

A) è stata rilevata la presenza di una veranda non legittimata sulla loggia frontale e sulla loggia tergale;

B) è stata rilevata la presenza di un casotto in legno semplicemente appoggiato avente superficie inferiore ai mq. 6 nel resede tergale;

C) è stata riscontrata la presenza di un vano wc abusivo ricavato in corrispondenza dello scannafosso praticando una apertura nella muratura portante perimetrale.

Nella "perizia" è stato altresì evidenziato che essendo alcune di queste incongruenze non legittimate urbanisticamente, il C.T.U. non ha ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (ove possibile).

Si evidenzia che a carico del terreno distinto al C.T. del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9, dalla particella 68, dalla quale è derivata la particella

856 costituente area di insistenza dell'immobile posto in vendita, risultano trascritte nei RR.II. di Prato quattro servitù di acquedotto e precisamente:

- a favore dell'immobile distinto al C.F. del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9, dalle particelle 639 sub.2 e 639 sub.3, costituita con atto in data 6 giugno 2002 nei rogiti del Notaio Enrico Lanza di Prato, trascritto il 10 giugno 2002 al n.ro 3932 R.P.;

- a favore dell'immobile distinto al C.F. del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9, dalla particella 639 sub.1, costituita con atto in data 6 giugno 2002 nei rogiti del Notaio Enrico Lanza di Prato, trascritto il 10 giugno 2002 al n.ro 3933 R.P.;

- a favore dell'immobile distinto al C.F. del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9, dalla particella 641 sub.2, costituita con atto in data 6 giugno 2002 nei rogiti del Notaio Enrico Lanza di Prato, trascritto il 10 giugno 2002 al n.ro 3934 R.P.;

- a favore dell'immobile distinto al C.F. del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9, dalla particella 641 sub.1, costituita con atto in data 6 giugno 2002 nei rogiti del Notaio Enrico Lanza di Prato, trascritto il 10 giugno 2002 al n.ro 3934 R.P.

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici, dalla "perizia" risulta che il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto d'intervento ricade all'interno del Tessuto IRU con intervento ammissibile fino alla "ri1" secondo il combinato disposto di cui agli Artt.16 e 83 delle NTA del RU;

- ai sensi dell'Art.16, comma 2, quarto capoverso, delle NTA la ristrutturazione di tipo "ri1" consente "incrementi di superficie utile abitabile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente" ma non all'esterno del medesimo;

- ai sensi dell'Art.83, comma 4, delle NTA "per gli insediamenti residenziali unitari, gli interventi devono assicurare la salvaguardia dei caratteri unitari e compiuti e il mantenimento di tutti gli degli elementi tipologici caratterizzanti degli edifici esistenti. Gli interventi ammissibili non devono modificare i principi compositivi (quali la scansione delle aperture o la modifica della forma delle finestre, gli accessi, i balconi, ecc.) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Le eventuali ristrutturazioni più significative, dovranno avvenire attraverso un progetto complessivo che comprenda tutto il complesso edilizio considerato unitario";

- gli interventi pertinenziali in ambito urbano sono disciplinati dall'Art.99 delle NTA del RU;

- ai sensi dell'Art.99, comma 4, delle NTA "oltre ai manufatti di cui al precedente art.11, comma 1 lettera a), è ammessa la realizzazione di annessi pertinenziali in legno (rimesse attrezzi, etc.), solo appoggiati, purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o con-

nato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi, della Sua massima di mq 6, altezza massima ml 2,20, nel rispetto delle distanze da Codice Civile. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 5, lettera d, della LR 1/2005 e s.m.i.”.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dalla "perizia" si evince che l'immobile posto in vendita è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n°2869 (P.E. n°C/4061) rilasciata dal Comune di Vernio in data 28 ottobre 2004, volturata alla parte dante causa in data 10 maggio 2005, del permesso di costruire in variante in corso d'opera n°2977 (P.E. n°C/4167) rilasciata in data 24 luglio 2006, nonché della variante ex art.142 della legge regionale n°1/2005 presentata in data 27 ottobre 2007 al n°12150 di protocollo (P.E. n°I/2021).

Inoltre è stato depositato in comune di Vernio il certificato di abitabilità in data 16 dicembre 2009.

Dalla "perizia" si evince altresì che rispetto ai grafici allegati all'ultimo atto abilitativo presentato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) chiusura delle logge mediante apposizione di infissi in legno e vetro a formare due verande sul fronte e sul tergo del fabbricato;
- 2) Creazione di scannafosso su lato nord del fabbricato, all'interno del quale è stato ricavato un vano w.c. mediante la demolizione di porzione di muratura portante;
- 3) Installazione di manufatto prefabbricato in legno appoggiato al suolo posizionato nel resede tergale;
- 4) Implementazione degli impianti esistenti alla data della costruzione con installazione di pannelli fotovoltaici e pompe di calore. Non sono state reperiti documenti riguardanti le modifiche agli impianti.

Alla luce delle disposizioni normative sovraesposte, il CTU ritiene che:

- la realizzazione del WC nello scannafosso, comportante aumento di superficie utile e volume all'esterno dell'involucro edilizio legittimato, risulti in contrasto con i disposti dell'Art.16, comma 2, quarto capoverso, delle NTA;
- la realizzazione delle "verande" risulti in contrasto con i disposti dell'Art.83, comma 4, delle NTA;
- le dimensioni e la tipologia dell'annesso esterno rientrano in quelle verificate ai sensi dell'Art.99, comma 4, delle NTA.

Dalla "perizia" si evince altresì:

(i) le difformità urbanistiche e catastali non potranno essere sanate se non con il ripristino nello stato conforme (per esempio la rimozione delle verande esistenti a chiusura delle logge), di cui il CTU stima un costo di circa 5.000,00 euro (compreso ogni tipo di spesa che comporta tale intervento, come per esempio le spese di movimentazione, carico e trasporto a pubblica discarica e chiusura con poroton portante);

(ii) non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

(iii) non sussistono nemmeno vincoli da domande giudiziali e da atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

(iv) non risultano gravare sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

Nella "perizia" si evince che l'unità abitativa posta in vendita risulta sprovvista dell'attestato di prestazione energetica. Si evidenzia peraltro che dall'esame dell'atto di compravendita in data 5 aprile 2018 nei rogiti del Notaio in Prato Renato D'Ambra, Rep. n.ro 53768 e Racc. n.ro 15273, allegato alla "perizia", si evince che l'immobile posto in vendita è dotato dell'APE, redatto in data 3 aprile 2018 e presentato, in via telematica, alla Regione Toscana, in data 3 aprile 2018 protocollo n. 0184059 del 4 aprile 2018.

Dalla "perizia" si evince che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori, che risultano in separazione dei beni; che tuttavia non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione e che non vi sono contratti di locazione in atto e che l'immobile è gravato dal diritto di abitazione per la quota di 1/1 a favore di (omissis) in regime di separazione dei beni.

A tale ultimo riguardo il CTU, con la perizia integrativa del 22.03.2023, ha precisato ***“che l'atto notarile ai rogiti notaio D'Ambra Renato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 05.04.2018 al n. 2624 di R.P. con cui il debitore ha costituito a favore di (omissis) il diritto di usufrutto, riservando a sé stesso la nuda proprietà e il diritto di abitazione, sia successivo all'ipoteca datata 11.03.2010 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato al n. 570 di R.P., titolo che garantisce il creditore procedente, pertanto, il diritto di abitazione a favore di (omissis), risulta non opponibile al creditore procedente.”***.

Il Custode dell'immobile, con nota in data 15 luglio 2024, ha comunicato che l'immobile è occupato da esecutato e famiglia e che lo stesso risulta in ottimo stato di manutenzione.

PRATO, li 20 Febbraio 2025.

Dott.ssa GAIA NARDONE, Notaio