

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 34/2024

G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA

PROFESSIONISTA DELEGATO DOTT.SSA GABRIELLA ANSALDO

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO EX ARTT. 490 E 570 C.P.C. CON MODALITÀ

TELEMATICA SINCRONA

* * *

La sottoscritta Gabriella Ansaldo, Dottore Commercialista in Prato, delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., alle operazioni di vendita nella procedura n. 34/2024 del R.G.E.,

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno **GIOVEDÌ 8 MAGGIO 2025, ALLE ORE 17:00**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA, TRAMITE LA PIATTAFORMA WWW.ASTETELEMATICHE.IT**, del diritto di piena proprietà sull'immobile di seguito descritto, alle condizioni ed alle modalità indicate nel presente avviso.

§

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO.

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al piano terra e primo di un edificio bifamiliare di tipologia terratetto a schiera, accessibile da resede e vano scala a comune con altra unità immobiliare posta al piano secondo, sito in via Carlo Livi n. 79 nel Comune di Prato (PO).

L'unità immobiliare, risulta così composta:

- **al piano terra:** ingresso, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, bagno, pranzo, cucina oltre resede frontale e tergale dal quale è possibile accedere ad un annesso esterno, costituito da un unico locale a destinazione lavatoio, con soprastante lastrico solare in parte delimitato da tettoia chiusa su tre lati, accessibile da scala esterna in acciaio addossata all'annesso;
- **al piano primo:** disimpegno, bagno, tre camere oltre pianerottolo delle scale che originariamente conducevano al secondo piano.

L'altezza interna risulta variabile, considerata la presenza di più zone controsoffittate. Le finiture di pareti e soffitti sono con intonaco al civile. I pavimenti interni sono di varie tipologie:

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista
Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)
Tel. n. 0574/056116
E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net
PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- in legno nel soggiorno e nella zona ingresso – disimpegno al piano terra, nelle camere e relativo disimpegno al piano primo;
- in gres porcellanato nella zona pranzo, in cucina e nel bagno al piano terra, oltre al bagno al piano primo;
- in monocottura/ceramica nel ripostiglio sottoscala al piano terra e nel locale lavanderia esterno.

Le porte interne ed il portoncino blindato di accesso all'unità sono in legno.

Gli infissi esterni risultano in parte in legno ed in parte in pvc: i sistemi di oscuramento sono costituiti da avvolgibili sul prospetto frontale e da persiane nel prospetto tergale.

Il riscaldamento, costituito da terminali in alluminio, è del tipo autonomo con la caldaia posta esternamente nel resede tergale. Nel locale pranzo al piano terra vi è inoltre un camino alimentato a legna.

I pavimenti esterni nei resedi sono in parte inerbiti ed in parte pavimentati con mattonelle di gres sul resede frontale e da mattonelle in pietra ricomposta sul resede tergale.

Nel resede tergale esclusivo sono situate le fosse biologiche a comune con l'altra unità immobiliare del piano secondo.

La scala esterna di collegamento tra piano terra e lastrico solare sopra la volumetria accessoria tergale risulta in acciaio.

La struttura soprastante il lastricato è costituita da dei setti in muratura portante sui quali appoggia una tettoia ad un'unica falda costituita da travetti di legno e tavelloni in laterizio con manto in marsigliesi.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte, risulta di tipologia terratetto bifamiliare e nel suo complesso si sviluppa su tre livelli fuori terra. La struttura portante è composta da murature di mattoni pieni ad una e/o due teste e solai in laterocemento.

La copertura risulta con due falde a capanna, le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate.

1.1. Consistenze

Di seguito le superfici utili calpestabili al netto delle murature:

- a) superficie calpestabile interna dell'abitazione, circa 120,50 mq;
- b) superficie calpestabile dell'annesso esterno, circa 15,20 mq;
- c) superficie calpestabile lastrico e tettoia, circa 15,85 mq, da rimuovere come descritto successivamente;
- d) superficie calpestabile dei resedi esclusivi frontale e tergale, circa 57,00 mq.

1.2. Catasto fabbricati del Comune di Prato:

Al catasto fabbricati del Comune di Prato quanto descritto al punto precedente risulta censito nel foglio di mappa n. 62, particella n. 633 graffata a particella 634, subalterno n. 503, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,00, superficie catastale 150,00 mq, escluse aree scoperte 144,00 mq, rendita catastale € 632,66.

L'immobile risulta censito in conto all'esecutato ed è attualmente occupato da questi e dalla sua famiglia.

Le parti in comune e le pertinenze, ovvero il resede ed il disimpegno condominiale, risultano censiti come B.C.N.C. (bene comune non censibile) nel foglio di mappa n 62, particella 633, subalterno 500.

1.3. Comerciabilità e situazione urbanistica:

Il fabbricato, di cui il lotto unico costituisce una porzione, risulta essere stato edificato e ristrutturato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- a. licenza edilizia n. 113 del 31.01.1951, rilasciata in data 27.06.1951;
- b. D.I.A. protocollo n. 168.565 del 18.12.2008, Busta PE-3618-2008;
- c. S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011, Busta PE-2826-2011;
- d. deposito variante art. 45 protocollo n. 13.039 del 26.01.2012, Busta PE-188-2012.

In merito alle pratiche edilizie di cui sopra, va specificato che non è stato possibile reperire la S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011, Busta PE-2826-2011, con la quale è stato presentato il frazionato dell'edificio originario in due unità immobiliari, né all'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie né all'Ufficio Tecnico del Comune di Prato. Anche i tecnici che hanno redatto la S.C.I.A. non sono stati in grado di fornirne copia.

Alla luce di ciò, si assume il Deposito Variante art. 45 protocollo n. 13.039 del 26.01.2012, Busta PE-188-2012 come ultimo stato legittimo di rappresentazione dell'immobile.

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di rilevare la sussistenza di talune difformità urbanistico-edilizie, di seguito sinteticamente riportate e meglio descritte nella relazione di stima in atti, ove sono dettagliatamente indicati anche i costi per la rimessa in pristino, stimati in complessivi € 20.788,00.

Difformità rispetto alla licenza edilizia n. 113 del 31.01.1951, rilasciata in data 27.06.1951:

- 1) sul prospetto lato via Carlo Livi, risulta traslata la posizione del terrazzo e della relativa portafinestra poste sulla destra del prospetto e non a sinistra: trattasi di difformità realizzata durante la costruzione dell'edificio per la quale non risulta essere stata presentata variante in corso d'opera ma riportate nella planimetria catastale protocollo n. 1298 presentata in data 03.05.1952 a conclusione dell'opera;

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista

Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)

Tel. n. 0574/056116

E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net

PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- 2) per l'accesso al piano secondo è stata prolungata la scala di collegamento tra piano terra e piano primo, non realizzando quella che era prevista in altra posizione tra il piano primo e secondo: anche tali difformità sono state realizzate durante la costruzione dell'edificio per la quale non risulta essere stata presentata variante in corso d'opera ma riportate nella planimetria catastale protocollo n. 1298 presentata in data 03.05.1952 a conclusione dell'opera;
- 3) la volumetria accessoria tergale è stata realizzata con sagoma leggermente diversa, più larga per circa 45 cm e con copertura piana posta ad un'altezza inferiore rispetto a quella prevista inclinata ad una quota di imposta maggiore: appare probabile che anche tali difformità siano state realizzate durante la costruzione dell'edificio;

Difformità rispetto variante art. 45 protocollo n. 13.039 del 26.01.2012:

- 4) al piano terra, è tamponata l'apertura (mai realizzata) posta sul muro di spina a divisione tra il soggiorno e la prima rampa di scale: appare probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011;
- 5) nel locale pranzo al piano terra è presente un camino alimentato a legna: appare probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011;
- 6) nella camera matrimoniale del piano primo lato resede tergale, è presente una controparete in cartongesso per schermare la canna fumaria del camino del piano terra: appare probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011;
- 7) risultano differenti alcune altezze rilevate ai controsoffitti, interne all'abitazione: appare probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011;
- 8) nei resedi non risultano rappresentate le aree a verde: appare probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011;
- 9) è stata resa accessibile la copertura della volumetria accessoria tergale attraverso il posizionamento di una scala in acciaio esterna. La copertura diventata lastrico solare, risulta essere stata inoltre parzialmente occupata da una tettoia soprastante, chiusa su tre lati, con altezza massima pari a 180 cm e altezza minima pari a 150 cm. Appare probabile che tali difformità siano state realizzate durante i lavori di cui alla DIA protocollo n. 168.565 del 18.12.2008;
- 10) è stata spostata la porta di accesso al ripostiglio sottoscala del piano terra, attraverso il tamponamento della porta nel bagno e l'apertura di una porta nella muratura portante collegata direttamente dal locale pranzo: appare probabile che le opere siano state

eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011;

- 11) nel resede frontale, non è stata realizzata la recinzione (rappresentata nei grafici) posta a divisione tra gli spazi condominiali ed il resede di pertinenza: appare probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. protocollo n. 123.567 del 24.10.2011.

L'appartamento è commerciabile a norma degli artt. 32 e 33 della Legge n. 47/1985, anche se non conforme a livello urbanistico-edilizio e sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Posto che l'immobile è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, come sopra esposto, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985, n. 47, come integrato dall'art. 46, comma quinto, T.U. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro n. 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

1) CONDIZIONI DI VENDITA.

- a) L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita ad un prezzo non inferiore al valore indicato nel successivo punto 2), nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche, nonché alla Legge 28.02.1985, n. 47), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto così come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio agli atti;
- b) la vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo;
- c) 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, l'eventuale mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, l'eventuale sussistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguare gli impianti alle normative vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e/o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsivoglia motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- d) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista

Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)

Tel. n. 0574/056116

E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net

PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- e) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47/1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2011, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro n. 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le quali saranno cancellate a cura e spese della procedura, fatta eccezione per eventuali formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento;
- g) restano a carico dell'acquirente eventuali formalità, vincoli e/o oneri, anche di natura condominiale gravanti sull'immobile, inclusi quelli derivanti da contratti incidenti sulla relativa attitudine edificatoria;
- h) non risulta presente attestazione di prestazione energetica dell'edificio in corso di validità;
- i) la liberazione dell'immobile, laddove sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura (ad esempio: immobile occupato dal debitore ma a destinazione non abitativa; immobile libero ma nella disponibilità dell'esecutato), salvo espresso esonero, sarà effettuata a cura del custode secondo la normativa vigente. Qualora, invece, **l'immobile costituisca l'abitazione dell'esecutato** ed eventualmente anche del proprio nucleo familiare, come nel caso di specie, 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 ed 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 tal caso verranno poste a carico della procedura;
- j) gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. A tale riguardo si precisa che la vendita in oggetto è soggetta ad imposta di registro, nonché ad imposte ipotecarie e catastali;
- k) l'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento del compenso e delle spese spettanti al professionista delegato che il D.M. n. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario. Siffatti importi saranno quantificati e comunicati dal professionista delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione, anche in base alle eventuali richieste di agevolazioni e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine previsto per il saldo del prezzo ed unitamente al medesimo;
- l) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e www.pvp.giustizia.it.

2) VALORE DEI BENI EX ART. 568 C.P.C. ED IMPOSTE DOVUTE.

Lotto Unico. Al diritto di piena proprietà è attribuito il **prezzo base di € 291.500,00 (Euro duecentonovantunomilacinquecento/00).**

Offerta minima: € 218.625,00 (Euro duecentodiciottomilseicentoventicinque/00).

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ciascuna **offerta in aumento** non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali contemplate dalla vigente normativa, integralmente a carico dell'aggiudicatario.

3) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO.

a. Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte di acquisto **IL GIORNO PRECEDENTE ALLA VENDITA, OVVERO ESCLUSIVAMENTE ENTRO LE ORE 12:00 DI MERCOLEDÌ 7 MAGGIO 2025,** con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

LE OFFERTE TRASMESSE DOPO IL PREDETTO TERMINE DELLE ORE 12:00 DI MERCOLEDÌ 7 MAGGIO 2025 NON SARANNO ACCETTATE.

b. 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 ed i relativi allegati, da inviarsi ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**):

- mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
- oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo cura di aver sottoscritto l'offerta con firma digitale nella relativa fase di generazione tramite il Modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

Si precisa che, al momento dell'apertura della pagina di riepilogo, chiunque non si avvalga di apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*", dovrà procedere prima alla "*firma offerta*" e successivamente alla "*conferma offerta*": chi fosse invece in possesso della predetta casella, dovrà procedere direttamente alla "*conferma offerta*".

Si raccomanda di non tentare di aprire e/o alterare il contenuto e/o rinominare il file contenente l'offerta, come generato dal sistema (tale file è del tipo

“*offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m*”, scaricabile al termine della procedura o dall’Url ricevuta mediante posta elettronica), **pena l’invalidazione dell’offerta**.

Al fine di una corretta gestione dei passaggi sopra indicati, si consiglia la preventiva consultazione del “*Manuale utente*”, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, reperibile nella pagina web iniziale del Modulo web ministeriale “*Offerta Telematica*”.

- c. Si avvisano altresì gli interessati che:
- il completamento dell’offerta avviene esclusivamente mediante l’invio della medesima, unitamente agli allegati sotto indicati, al seguente **indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**;
 - il Ministero della Giustizia non rilascia alcuna ricevuta di accettazione e consegna;
 - l’offerente potrà avere conferma della regolarità dell’invio soltanto il giorno dell’asta;
 - **le offerte presentate sono irrevocabili**: le medesime e la relativa documentazione, una volta trasmesse non saranno più modificabili e/o cancellabili e, pertanto, saranno acquisite definitivamente dal Ministero nonché conservate in modo segreto;
 - le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo PEC utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziarne il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto.

4) **CONTENUTO DELL’OFFERTA DI ACQUISTO.**

Ai sensi dell’art. 12, D.M. n. 32/2015, l’offerta deve contenere, a pena di inammissibilità della stessa:

- a. l’indicazione del numero della procedura ed il lotto per il quale l’offerta è proposta;
- b. nel caso in cui l’offerente sia una persona fisica:
 - il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (con precisazione che, al momento dell’offerta, l’offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale: in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria), lo stato civile, il recapito telefonico;
 - l’indicazione del regime patrimoniale dell’offerente persona fisica, ove coniugata;
 - laddove l’offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge: qualora

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista
Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)
Tel. n. 0574/056116
E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net
PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- L'offerente intenda escludere il bene dalla comunione, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione del coniuge di cui all'art. 179 c.c.;
- qualora l'offerente sia minorenne e/o interdetto, l'offerta dovrà essere presentata e/o sottoscritta dai genitori e/o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
 - in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- c. se soggetti diversi dalle persone fisiche: la denominazione o la ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, l'indirizzo PEC, il recapito telefonico, i dati anagrafici del legale rappresentante e dell'eventuale diverso presentatore;
- d. **il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore né al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, né di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**
- e. **le modalità di pagamento del saldo prezzo, specificando se il medesimo avrà luogo mediante ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile che l'offerente andrà ad acquistare;**
- f. **il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, il quale non potrà essere superiore al termine massimo di n. 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali): l'indicazione di un termine superiore a n. 120 giorni e/o la sua omessa indicazione implicherà l'inammissibilità/inefficacia dell'offerta.** L'offerente potrà invece indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- g. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima agli atti: la partecipazione comporterà, pertanto, la piena accettazione della relazione di stima e di quanto nella stessa indicato;**
- h. tutto quanto altro espressamente indicato e richiesto *ex art. 12, D.M. n. 32 del 26.02.2015.*

5) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA DI ACQUISTO.

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

- a. **copia per scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (tessera sanitaria) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;**

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista

Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)

Tel. n. 0574/056116

E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net

PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- b. qualora l'offerente sia **cittadino straniero**, non facente parte della Comunità Europea, ma residente in Italia, una copia per scansione del **certificato di cittadinanza ed eventualmente una copia del permesso e/o della carta di soggiorno**, onde verificare la condizione di reciprocità; in caso di stranieri non residenti in Italia, dovrà essere prodotta la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia: in ogni caso, laddove il soggetto straniero sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale familiare applicabile;
- c. qualora l'offerente abbia dato atto di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche una copia per scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (tessera sanitaria) del coniuge;
- d. ove l'offerente sia un **soggetto diverso da persona fisica** ed agisca quale rappresentante di società o ente, oltre a quanto sopra:
- un certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente;
 - e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del legale rappresentante;
 - e/o copia autentica delle delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge;
 - e/o copia autentica della procura notarile;
 - copia autentica dello statuto vigente qualora si tratti di ente diverso da società;
- e. la richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali prima casa (esclusivamente per abitazioni e relative pertinenze);
- f. ove l'offerente sia minorenni e/o interdetto:
- copia per scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (tessera sanitaria) sia del minorenni e/o interdetto che di colui che sottoscrive l'offerta;
 - copia del provvedimento di autorizzazione alla presentazione dell'offerta di acquisto emesso dal Giudice Tutelare;
- g. **ricevuta in formato xml del pagamento del bollo virtuale di € 16,00.**

Tale tributo, salvo che l'offerente sia esentato dal relativo pagamento ai sensi del D.P.R. n. 447/2000, deve essere versato separatamente, mediante l'utilizzo del 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, deve essere allegata alla PEC con la quale viene inviato il pacchetto dell'offerta telematica generato tramite il citato modulo web ministeriale.

La mancata allegazione della ricevuta di pagamento in commento, pur non inficiando l'offerta, potrà essere oggetto di sanzioni amministrative e di recupero coattivo del credito;

h. **ricevuta del pagamento della cauzione, per un importo pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

La cauzione deve essere versata mediante bonifico bancario:

- avente causale “*versamento cauzione proc. n. 30/2024*”;
- da accreditarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dalla medesima intrattenuto presso Chianti Banca Credito Cooperativo ed avente il seguente IBAN: IT 20 X 08673 21500 000000920493;
- **da effettuarsi almeno n. 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, affinché sia visibile alla scadenza del termine per le offerte, nonché possibile effettuare il controllo sia della formale correttezza del numero del CRO o TRN che dell'avvenuto accredito sul conto corrente della procedura.

Il numero del CRO o TRN dovrà essere indicato al momento della compilazione dell'offerta telematica. Gli offerenti sono invitati a controllare attentamente la correttezza del numero del CRO o TRN inserito, onde consentire l'abbinamento tra l'offerta ed il relativo versamento del deposito cauzionale.

Laddove la cauzione non risulterà essere stata accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- i. la dichiarazione di residenza e/o di sede legale e/o l'elezione di domicilio nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente: in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari;
- j. **procura speciale notarile** avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza della presentazione delle offerte, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, qualora:
- l'offerente si avvalga di un **presentatore**. In relazione alla figura del presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. n. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente sottoscrive l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, **ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita: nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte nell'interesse di differenti soggetti, sarà ritenuta valida ed accettata esclusivamente la prima offerta pervenuta, con conseguente esclusione di quelle successive;**

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista
Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)
Tel. n. 0574/056116
E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net
PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- si tratti di offerta c.d. per persona da nominare *ex art. 579*, comma 3, c.p.c. effettuata da parte di un procuratore legale;
- l'offerta sia presentata nell'interesse di due o più persone – anche quali legali rappresentanti di società con poteri congiunti – *ex art. 12*, comma 4, D.M. n. 32/2015.

6) DISCIPLINA DELLA VENDITA.

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'ordinanza di vendita e contenute nel “*Manuale utente*” disponibile all'interno del PVP e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e delle modalità di pagamento, nonché ogni altro elemento utile alla relativa valutazione.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza per presa visione ed accettazione integrale, oltre che del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relativa perizia/relazione di stima.

Ai fini dell'espletamento delle operazioni telematiche di vendita, si rende noto che **il professionista delegato, il giorno 8 maggio 2025 alle ore 17:00, procederà in modalità telematica alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte pervenute ed alla deliberazione sulle medesime, con conseguente eventuale gara tra gli offerenti.**

In tale sede sarà dichiarata l'eventuale inefficacia e/o inammissibilità delle offerte non conformi rispetto a quanto disposto nel presente avviso e/o nell'ordinanza di vendita e/o nelle norme di riferimento.

Di tutte le attività ed operazioni di vendita poste in essere dal delegato sarà redatto apposito verbale.

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, lettera f), D.M. n. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di verifica 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.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015, laddove al comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*”, c.d. “*spettatori*”, dispone

che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

7) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità di seguito descritte.

7.1.) Presenza di unica offerta valida.

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

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

- a. se sussistono specifiche circostanze che consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad esperire un ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni (dunque senza incanto e con identico prezzo base);
- b. laddove le predette specifiche circostanze non sussistano e siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente per un prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore istante;
- c. laddove le predette specifiche circostanze non sussistano e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti successivi al primo, laddove l'unica offerta sia inferiore (comunque nei limiti di un quarto) al prezzo base si procederà come segue:

- (i) qualora siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente per un prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore istante;
- (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

7.2.) In caso di pluralità di offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'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 ad Euro 5.000,00.**

Qualora mancasse l'adesione degli offerenti alla gara sull'offerta più alta, l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa terrà conto del prezzo e, in caso di parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che contempla il versamento del saldo prezzo nel più breve

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista
Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)
Tel. n. 0574/056116
E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net
PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia stata allegata la cauzione di maggiore entità).

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, della comparazione delle offerte in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta rispettivamente più alta oppure più vantaggiosa risulti:

- pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato;
- inferiore al prezzo base, laddove sia stata proposta istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. per un prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà aggiudicato al creditore istante, in caso contrario al miglior offerente.

All'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, utilizzando esclusivamente i codici IBAN corrispondenti a quelli da cui è pervenuto il versamento della cauzione stessa.

8) PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.

- a. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, maggiorato degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, oltre ai compensi spettanti al professionista delegato che il D.M. n. 227/2015 pone a suo carico.
- b. L'importo complessivo dei predetti oneri sarà determinato e comunicato dal delegato nei venti giorni successivi alla data di aggiudicazione, tenuto conto delle eventuali richieste di agevolazioni.
- c. Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, maggiorato delle spese di cui sopra, dovrà essere versato **entro il termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta** mediante assegni circolari, non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari n. 30/2024”** – ovvero secondo differenti modalità che saranno comunicate dal professionista delegato nei venti giorni successivi alla data di aggiudicazione – direttamente dall'aggiudicatario ovvero dall'Istituto di credito mutuante laddove questi faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.
- d. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché, **entro quindici (15) giorni** dalla data dell'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute con accessori e 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 centoventi (120) giorni dall'esito della gara.

- e. Laddove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà e sia avanzata richiesta ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/93 da parte del creditore fondiario, quest'ultimo dovrà depositare una nota di precisazione del credito entro il termine di n. 10 giorni dalla data di aggiudicazione.
- f. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
- g. 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.**
- h. Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato nel presente avviso.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- 1) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono 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 indicato nei punti precedenti.
- 2) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e www.pvp.giustizia.it.
- 3) Un annuncio per estratto sarà altresì pubblicato a cura dei gestori della pubblicità, tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate*”, sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bacheca.it, nonché mediante la campagna Social Media Marketing.
- 4) Su iniziativa del creditore procedente e/o di quello/i intervenuto/i sono autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità, sia su quotidiani per il tramite di Astalegale.net, sia con altre modalità, purché a cura e spese degli stessi.
- 5) Custode dell'immobile è la società “*Is.Ve.G. – Istituto di Vendite Giudiziarie S.r.l.*”, Via F.lli Giachetti n. 35, tel. n. 0574/24123, fax n. 0574/26054, e-mail pratoimmobiliari@isveg.it.

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto mediante la compilazione dell'apposito modulo presente su seguenti siti internet:

GABRIELLA ANSALDO

Dottore Commercialista
Via Rimini n. 49 – 59100 Prato (Po)
Tel. n. 0574/056116
E-mail: g.ansaldo@studioansaldo.net
PEC: gabriella.ansaldo@legalmail.it

- www.isveg.it: cliccando su “*Prenota visita immobile*” si accede ad un format da compilare, al quale dovrà essere allegata la copia di un documento di identità;
 - www.pvp.giustizia.it: il modulo è all’interno della scheda descrittiva del bene oggetto di esecuzione.
- 6) I dati personali degli offerenti e dei presentatori saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.
- 7) Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, previo appuntamento, presso lo studio della sottoscritta sito in Prato, Via Rimini n. 49, tel. n. 0574/056116, e-mail g.ansaldo@studioansaldo.net.

Prato, 24 febbraio 2025

Il Professionista delegato
Dott.ssa Gabriella Ansaldo

