

**Avv. ANNA GIANNERINI**  
Via Rinaldesca,3- 59100 PRATO  
Tel. (0574) 444901 Fax 39657  
email:studiolegale@giannerini.it  
pec: annagianneinii@pec.avvocati.prato.it

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso di vendita ex art. 490 C.P.C.**

---

La sottoscritta **Avv. Anna Giannerini**, con studio in Prato Via Rinaldesca n.3, (Tel. 0574.401444 – Fax 0574.39657- mail studiolegale@giannerini.it) professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 105/2021 R.G.E.**

**AVVISA**

che il giorno **16 OTTOBRE 2024 ore 15,00**, mediante collegamento telematico al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) gestito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa, procederà alla vendita senza incanto con modalità **TELEMATICA SINCRONA** dell'unità immobiliare identificata nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata) e di seguito descritta, alle seguenti condizioni e modalità.

\* \* \* \* \*

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento** per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale situato nel Comune di Vernio, frazione Mercatale, Via Le Piana n° 7. Detto appartamento, posto al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva che si diparte da resede comune in fregio a Via Le Piana, è composto da cucina, due camere, ripostiglio, bagno, veranda e terrazzo, oltre ad un ampio vano ad uso cantina posto nel seminterrato. Le caratteristiche principali del fabbricato sono le seguenti: struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura; copertura a forma di mezzo padiglione e gronda in cemento armato; solai in travetti varesi con interposti tavelloni; facciate esterne intonacate e tinteggiate; porte di ingresso in legno con vetrate dotate di persiana in legno; scala esterna in graniglia con ringhiera in ferro; porte interne in legno; intonaci interni a civile tinteggiati a tempera; pavimento interno in graniglia a grani grossi vecchio tipo, ad eccezione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura; impianto idrico ed elettrico interamente sottotraccia; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a metano; il locale cantina, con porta

di accesso in ferro e vetro, si presenta con pavimentazione al grezzo ma regolarmente intonacato e tinteggiato.

Per gli impianti idrico ed elettrico non è stato possibile reperire le conformità.

Complessivamente l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione.

La superficie utile abitativa è di complessivi mq. 71,12 per il piano primo, di mq. 15,50 per la cantina e di mq. 5,75 per il terrazzo.

La superficie lorda abitativa è di mq.95 per il piano primo e di mq. 23 per il piano seminterrato.

La superficie ragguagliata, che è costituita dalla sommatoria della superficie lorda dei vani abitabili, l'80% della veranda, il 15% del terrazzo e il 25% della cantina, è di complessivi mq. 100,96.

Confini: affaccio su Via Le Piana, parti comuni, proprietà Lilli.

Al CTU risulta che l'immobile non è all'interno di un condominio costituito e che non vi sono spese relative alla gestione e manutenzione di cose comuni.

### **Rappresentazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, le unità immobiliari di cui sopra risultano giustamente intestate ai soggetti eseguiti per la quota di ½ ciascuno e sono così rappresentate:

- Foglio 42, particella 743, sub. 2, Cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale 222,08 l'appartamento, a seguito di presentazione di nuova planimetria con procedura Docfa per esatta rappresentazione, presentata in data 26 maggio 2022 prot. N° PO0019537;
- Foglio 42, particella 743, sub. 5, Cat. C/2, classe 4, consistenza mq.16, rendita catastale 46,27 la cantina.

### **Accertamenti urbanistico-edilizi**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona territoriale omogenea A – parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale, in ambiti ad assetto consolidato – AC, con tipo di intervento “ri2”, normato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, come risulta dall'estratto della tavola grafica e dal riepilogo normativo (Allegati E1 – E2 alla relazione del CTU).

Il CTU ha verificato che l'edificio di cui l'unità oggetto di procedura fa parte è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, in forza di Licenza Edilizia n. 1009 rilasciata dal Comune di Vernio in data 12.10.1961.

In seguito, per alcune opere abusive, in data 25.10.1996 è stata rilasciata, ai sensi della legge

47/85, concessione edilizia in sanatoria n. 540 per l'unità oggetto di pignoramento e, sempre in data 25.10.1996, ulteriore concessione in sanatoria n. 518 per le parti comuni (allegato F1-F2 alla relazione del CTU).

Nel corso del sopralluogo il CTU ha verificato che l'immobile pignorato presentava alcune difformità rispetto alla suddetta pratica n. 540 di condono edilizio (puntualmente descritte nella relazione di stima alla quale si rimanda), precisandosi tuttavia che *“trattasi di difformità regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria che comporterà un costo pari ad € 1.000,00 di sanzione, oltre le spese di presentazione (diritti di segreteria) € 150,00 e spese tecniche quantificabili in € 2.000,00. Il tutto per un totale di € 3.150,00.”*

Il CTU ha inoltre rilevato che la planimetria dell'immobile pignorato non corrispondeva all'effettivo stato dei luoghi ed ha pertanto provveduto a presentare l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (APE).

Attualmente l'immobile è occupato da uno dei due proprietari e dalla sua famiglia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).

Un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP); ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario: IS.VEG. S.r.l. Prato – e.mail: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it) - tel 0574 24123.

\* \* \* \* \*

**ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL 16 OTTOBRE 2024 ore 15,00**

**PREZZO BASE: Euro 68.028,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 51.021,00**

**DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo offerto**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 3.000,00**

**VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO**

**IL BENE RISULTA OCCUPATO DA UNO DEI DEBITORI ESECUTATI E DAL SUO  
NUCLEO FAMILIARE**

\* \* \* \* \*

## MODALITA' VENDITA TELEMATICA

1) 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 sottoscritto Professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato.

2) Gli interessati all'acquisto **dovranno formulare le offerte d'acquisto, irrevocabili, esclusivamente entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita ed esclusivamente in modalità telematica, personalmente o tramite un presentatore.**

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale [www.aste-telematiche.it](http://www.aste-telematiche.it), che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati e 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 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

**Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere 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 contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "*offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m*" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI**, ai sensi dell'art 571, III comma c.p.c.. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal 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.

**L'offerta di acquisto dovrà contenere** (art.12 D.m. 26.02.2015, n.32):

**a.** Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**b.** Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto

in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.

c. La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta.

d. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

e. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni.

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

I. Scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri 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.

II. Ricevuta del pagamento del **bollo virtuale di € 16,00**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo **dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento)**. In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito.

III. Ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. N. 105/2021**") eseguito sul **conto corrente intestato alla procedura ESEC. IMM. 105.2021 presso CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO S.C. – Filiale di Prato via Ferrucci – IBAN: IT16M086732150000000905611 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/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.

**IV.** 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. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

**V.** 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. art.12 co.4 DM 32/15.

**3)** 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 digitalmente 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 per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

Se l'**offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

**4)** Soltanto il professionista delegato alla vendita provvederà al controllo delle cauzioni.

**5) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.**

**6)** Il Delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale del gestore della vendita), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

**7)** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi

non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita.

8) 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.

9) La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi 3 minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuata con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato con le seguenti modalità:

a. 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, 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.

b. In caso di pluralità di offerte valide

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 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello

indicato nel presente avviso. 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.

**11)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**12)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**13)** Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**14)** All'esito della gara il delegato provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (**agli indirizzi IBAN comunicati al delegato, che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto**).

**15)** In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri

soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, c.d. spettatori, autorizza esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

16) Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

\* \* \* \* \*

### CONDIZIONI DI VENDITA

- L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo** e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Si precisa che per gli **immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- **Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**

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

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.

- Ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, si precisa che, come riferito dal CTU nell'elaborato peritale, dalla documentazione agli atti risulta che l'edificio di cui l'unità oggetto di procedura fa parte è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, in forza di Licenza Edilizia n. 1009 rilasciata dal Comune di Vernio in data

12.10.1961. In seguito, per alcune opere abusive, in data 25.10.1996 è stata rilasciata, ai sensi della legge 47/85, concessione edilizia in sanatoria n. 540 per l'unità oggetto di pignoramento e, sempre in data 25.10.1996, ulteriore concessione in sanatoria n. 518 per le parti comuni.

Nel corso del sopralluogo il CTU ha verificato che l'immobile pignorato presentava alcune difformità rispetto alla suddetta pratica n. 540 di condono edilizio (puntualmente descritte nella relazione di stima alla quale si rimanda), precisandosi tuttavia che *“trattasi di difformità regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria che comporterà un costo pari ad € 1.000,00 di sanzione, oltre le spese di presentazione (diritti di segreteria) € 150,00 e spese tecniche quantificabili in € 2.000,00. Il tutto per un totale di € 3.150,00.”*

Il CTU ha inoltre rilevato che la planimetria dell'immobile pignorato non corrispondeva all'effettivo stato dei luoghi ed ha pertanto provveduto a presentare l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

**- L'immobile risulta occupato da uno dei debitori eseguiti e dalla sua famiglia.**

**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 VI, c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.**

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

- Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
- quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni

dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza aver ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura).

Nel caso in cui 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 – 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 procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per la cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – da specificare nell'offerta – le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari”. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. 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 restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

Altresì, ai sensi dell'art. 41, comma 5°, D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto finanziamento / mutuo a condizione che corrisponda al Creditore Fondiario, entro quindici giorni dalla data della aggiudicazione definitiva, 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 120 giorni all'esito della gara.

\* \* \*

### **Pubblicità**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza di delega, foto e planimetrie, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e l'annuncio di vendita sul sito internet [www.notiziediprato.it](http://www.notiziediprato.it)

Un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet: Casa.it, Idelaista.it; Bakeca.it.

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 o dal Cancelliere o dal Giudice.

### **Custode**

Custode degli immobili: Is.Ve.G. di Prato, con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 - tel. 0574.24123 - mail [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it).

Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione così come previsto dalla Circolare del Tribunale pubblicata il 27.03.2019.

Assistenza gara telematica: Help-desk Astalegale.net attivo nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 al numero 848.780013 - mail [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

Per le informazioni sulla procedura contattare il Professionista delegato, Avv. Anna Giannerini, a mezzo mail: [studiolegale@giannerini.it](mailto:studiolegale@giannerini.it).

\* \* \* \* \*

**La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.**

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla *privacy*, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, 25 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Giannerini



