

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 169/2014 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna
Professionista Delegato: Dott.ssa Elisabetta Meloni

..*.*

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 490 C.P.C.
CON GARA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Rag. ELISABETTA MELONI, Commercialista, con studio sito in Prato (PO), in Via Carlo Marx nr. 39, (indirizzo P.E.C. studiomeloni@odceprato.legalmail.it, e-mail studiomeloni@studioelisabettameloni.it, tel. e fax 0574/34658), nominata Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 169/2014 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **6 marzo 2025 alle ore 10,00**, procederà mediante collegamento telematico alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA** tramite la piattaforma www.spazioaste.it del **LOTTO UNICO** (piena proprietà) meglio descritto nella perizia redatta dal CTU, e sinteticamente in calce riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, con le modalità e le disposizioni indicate nel presente avviso di vendita.

..*.*

PARTE I - BENI OGGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI:

LOTTO UNICO (diritti e oneri reali: 1/1):

- Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta in Prato, Via Bruno Fattori n. 36, identificata al Catasto dei fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 98, Particella 667, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 11 vani, rendita Catastale € 1.732,71, superficie catastale totale 234 mq Totale escluse aree scoperte 223 mq..
- Piena proprietà di un autorimessa posta in Prato, Via Bruno Fattori n. 36, piano seminterrato, identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 98, Particella 667, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 18 mq., rendita Catastale € 159,90, superficie catastale totale 21 mq..

Costituiscono parti comuni alle unità immobiliari i seguenti beni rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Prato come "beni comuni non censibili" tutti rappresentati al Foglio di mappa 98, particella 667, subalterno 13 (rampa e area di manovra).

Il compendio immobiliare, situato nel Comune di Prato, è composto da una villetta a schiera dislocata su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui è presente un garage con accesso da rampa condominiale dalla Via Bruno Fattori.

L'unità immobiliare per civile abitazione della tipologia a schiera dislocata su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato e più precisamente composta da:

- *al piano terra un soggiorno all'entrata su cui si affaccia anche la scala di accesso ai piani superiori, un disimpegno da cui si accede al bagno fronte stante la scala, oltre la cucina e da quest'ultima alla terrazza tergaie. A questo piano è presente un giardino esclusivo frontale;*
- *al piano primo tre camere da letto, un bagno e una terrazza;*
- *al piano secondo un locale mansarda oltre al bagno da cui si accede ad una loggia esterna posta sul fronte principale dell'edificio;*
- *piano seminterrato dalle scale interne si accede ad un locale taverna, lavanderia e bagno e con accesso da rampa condominiale tergaie a comune un locale autorimessa.*

Il fabbricato di cui è parte l'unità si trova in un quartiere denominato "Le Fontanelle", nella zona Sud della Cittadina di Prato. La zona è a carattere misto a prevalenza residenziale, ben servita

anche da svariate attività commerciali e collegata da importanti arterie cittadine seppur collocata lungo una strada a limitata affluenza di traffico.

L'unità immobiliare prospetta un giardino pubblico comunale.

Dalla C.T.U. si rileva che la superficie totale utile ragguagliata risulta pari a mq. 205,93.

Il tutto come meglio descritto nella Consulenza Tecnica allegata a cui si rimanda integralmente.

CONFINI DELL'INTERO FABBRICATO:

- Via Bruno Fattori, proprietà *OMISSIS* s.s.a..

STATO DEI BENI:

L'immobile è stato realizzato con una struttura verticale portante in muratura armata mista, con solai in laterocemento, tamponature in muratura, copertura a falde inclinate, e facciate debitamente intonacate e tinteggiate.

Le rifiniture interne della casa in oggetto sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in mattonelle di cotto (piano terra), pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro con persiane in legno. Le finestre sono dotate di inferriate/grate metalliche di sicurezza ad ogni piano. I servizi igienici (uno per ogni piano) sono completi di tutte le apparecchiature igienicosanitarie. Gli impianti esistenti sono: elettrico, citofonico, idro - sanitario, termo-singolo con caldaia a metano di rete pubblica, di allarme, televisivo ed aria condizionata. Si precisa che per quanto riguarda gli impianti elettrici e termo-idrico e di riscaldamento è stata presentato Certificato di Abitabilità nel 2010 con allegate dichiarazioni di rispondenza degli impianti sono allegati alla pratica di abitabilità PG. 34263 del 18/07/2007 (ABAG-94- 2007) ai sensi dell'art. 115 del DPR 380/01 e D.M. 37/08 e smi modifiche ed integrazioni e comunque vigenti all'epoca di installazione degli stessi. L'autorimessa, chiusa da un portone basculante in metallo, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Internamente è presente l'impianto elettrico ed è allarmato a basculante. Alla data del sopralluogo recentemente effettuato ho potuto accertare che nonostante il lungo periodo di non utilizzo dell'abitazione questa si presenta in buono stato di conservazione, solo le persiane soprattutto sulla facciata principale, risultano usurate in quanto private di qualunque manutenzione. In merito a questo si ritiene di detrarre la spesa di 4.000 Euro.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare risulta libera.

FORMALITA':

- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

- Iscrizione di ipoteca Volontaria Reg. Generale n. 398/86 del 10/01/2008;
- Iscrizione di ipoteca Legale Reg. Generale n. 2076/449 del 25/02/2010;
- Atto di sequestro penale Reg. Generale n. 6796/4058 del 28/06/2010 (revocazione del 19/07/2024);
- Verbale di pignoramento Immobiliare Reg. Generale n. 5169/3603 del 19/06/2014;
- Iscrizione di Ipoteca Legale Reg. Generale n. 9171/1636 del 06/10/2015.

Per maggiori informazioni sulle trascrizioni e iscrizioni si invita a prendere visione di quanto riportato nella relazione del C.T.U. incaricato.

- TRASCRIZIONI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non presenti.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

In merito alla situazione edilizia e catastale dell'immobile si rinvia a quanto contenuto nella perizia di stima depositata agli atti della procedura redatta dall'Arch. Antonella Opramolla.

Di seguito viene riportato quanto indicato dal Perito.

Dalla C.T.U. si evince che *Secondo il vigente Strumento Urbanistico, l'intero fabbricato di cui è parte il LOTTO ricade in area:*

- *UTOE :6*

- *Disciplina dei suoli: Urbano*

- *Zone omogenee : B*

Non ricade in zona di vincolo Paesaggistico.

L'intero complesso edilizio posto in Via Bruno Fattori, di cui è porzione il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia PG: 53500 del 22/12/1990 Busta: 02-1847-1990 Costruzione di Edificio Residenziale e convenzione verde elementare, rilasciata in data 09/04/1996

- Variante Finale art.39 LR. 52/1999 PG. 15607 del 08/03/2000

Allo stato attuale l'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato riportato nell'ultima variante, le lievi modifiche riscontrate sul bagno del piano terra non alterano la consistenza dell'immobile che è commerciabile e conforme alle norme urbanistiche ed al Regolamento Edilizio.

Per le unità immobiliari in oggetto è stato depositato il certificato di abitabilità PG. 17178 del 08/02/2010 Busta: ABAG-32-2010.

ONERI CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare non risulta far parte di un condominio. L'immobile oggetto di stima non ha né millesimi né tabelle, l'amministrazione delle parti a comune viene tenuta dai condomini che si ripartiscono le spese.

SUDDIVISIONE LOTTI:

Il C.T.U. ha individuato la formazione di un LOTTO UNICO di vendita.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il bene oggetto di stima possiede Attestato di Prestazione Energetica di classe energetica F EP 175.4780 KWh/mq anno, in corso di validità decennale, presentata in data 19/09/2016.

..*.*

PARTE II – MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Lotto Unico

PREZZO BASE: Euro 378.130,00

OFFERTA MINIMA: Euro 283.597,50

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Gestore della vendita telematica: Astalegal.net spa

Portale del Gestore della vendita: www.spazioaste.it

Referente della procedura: Dott.ssa Rag. Elisabetta Meloni

Il tentativo di vendita SENZA INCANTO con gara sincrona telematica in data 6 marzo 2025 alle ore 10,00, avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **Lotto Unico: prezzo base euro 378.130,00 (trecentosettantottomilacentotrenta/00)** ed aumento minimo euro 5.000,00 in caso di gara, prezzo minimo per la validità delle offerte euro 283.597,50 (duecentottantatremilacinquecentonovantasette/50).
- 2) **Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 5 marzo 2025 (giorno precedente la vendita) le offerte con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.** Nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere 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, se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

- 3) 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.
- 4) 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 dal portale stesso in modo segreto.
- 5) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- 6) All'offerta telematica redatta sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:
 - I. scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta (massima attenzione a presentare i documenti di entrambi i soggetti); in caso di società occorrerà allegare il 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;
 - II. ricevuta del pagamento della cauzione;
 - III. 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 (inserire la pec alla quale inviare le comunicazioni);
 - IV. **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*.
- 7) 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 € 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.
- 8) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione Proc. Esec. n. 169/2014”**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato a **Esec. Immobiliare 169/2014** alle seguenti coordinate bancarie: **IT84W086732150000000913158, 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;

- 9) Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- 10) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.
- 11) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta;
- 12) L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, l'indirizzo pec dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta b) la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia; d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare anche un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; f) dichiarazioni fiscali e regime patrimoniale. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

..*.*

PARTE III - DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'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 di 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, 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);
- 3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022)** dall'aggiudicazione;
- 4) Il professionista delegato provvederà al **controllo delle cauzioni**. 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 e alla gara tra gli offerenti, con modalità telematiche;**
- 6) Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di 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 di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

- 7) 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 23.02.2015, 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;
- 8) La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 9) La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - a) **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base essa è senz'altro accolta; se l'offerta risulta 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 sussistono tali specifiche circostanze e 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;
 - b) **in caso di pluralità di 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 Euro 5.000. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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 risulti sia inferiore al prezzo base:

 - qualora il 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;
- 10) All'esito della gara, il Professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoramente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);
- 11) In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prenderne parte con modalità telematiche *"altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"* **c.d. spettatori**, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati**.
- 12) Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

..*.*

PARTE IV - CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Le unità immobiliari sono poste in vendita, al prezzo non inferiore a quello indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura non potranno far luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Non sussistono vincoli o condizioni che rendano i beni non commerciabili (Articoli 32 e 33 della Legge 47/85).

B) GARANZIE VIZI: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita.

C) VIOLAZIONE NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

D) GRAVAMI SULL'UNITA' IMMOBILIARE: **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sull'argomento si rinvia a quanto riportato dal C.T.U. nella perizia.**

E) OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare risulta libera.

F) PUBBLICITA': L'elaborato peritale corredato dalle fotografie e dalle planimetrie sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it. Un annuncio sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui portali immobiliari privati Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, Subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it e tramite la campagna Social Media marketing e mediante "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app".

G) ACCETTAZIONE E PRIVACY: **La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio e i relativi allegati, nell'Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.**

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alle vigenti norme di legge che si intendono qui integralmente richiamate.

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.

H) VISITE: Eventuali visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario Dott.ssa Elisabetta Meloni, indirizzo e-mail: studiomeloni@studioelisabettameloni.it.

I) LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato con le modalità telematiche previste nell'ordinanza di delega.

J) ONERI TRIBUTARI E SPESE: gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato determinato a seguito di liquidazione del G.E., che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, saranno comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione, e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo. La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecarie e catastali prevista dalla normativa vigente al momento della vendita.

K) **VERSAMENTO SALDO PREZZO:** salvo quanto disposto nel successivo punto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versate presso lo studio del Delegato entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Prato Esec. Immobiliare 169/2014". In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

L) 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 cpc* 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.** A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del Giudice, il Delegato, inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 giorni successivi comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tal fine. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura. 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.

M) **FINANZIAMENTO IPOTECARIO SULL'ACQUISTO:** Il Professionista Delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto bancario di finanziamento con 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 al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato "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.

N) **PERDITA CAUZIONE:** In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nel presente avviso, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta e la cauzione verrà acquisita all'attivo della procedura.

O) **CUSTODIA:** Il Custode Giudiziario nominato è Dott.ssa Elisabetta Meloni tel. 0574/34658, e-mail: studiomeloni@studioelisabettameloni.it.

P) **GESTORE VENDITA TELEMATICA:** Astalegale.net spa, la quale provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it alle operazioni della vendita telematica.



Q) RINVIO: Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle vigenti norme di legge in materia.



Prato, 28 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Elisabetta Meloni



ASTE GIUDIZIARIE

