

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO EX ARTICOLO 490 C.P.C.

Procedura Esecutiva 64/2021 R.G.E.



Il sottoscritto Notaio Donnini Francesco con studio in Prato, Viale della Repubblica n. 88, mail: fdonnini@notariato.it pec: francesco.donnini@postacertificata.notariato.it, telefono 0574 594912, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della Procedura Esecutiva 64/2021 R.G.E.



AVVISA

che il giorno 19 SETTEMBRE 2024 ore 10.30 procederà alla

QUARTA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

mediante collegamento tramite la piattaforma www.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., del bene immobile in calce descritto alle modalità e condizioni sotto specificate:

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 970,00

Piena proprietà di ampio locale ad uso commerciale e annessi, posti nel Comune di Prato (PO) in Viale Galileo Galilei, con ingresso principale individuato dal civico n.200/A.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U., risultava utilizzato dalla proprietà come negozio di arredamenti.

Il negozio è ubicato al piano terreno di uno stabile di tipo condominiale costituito da 7 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Gli appartamenti dell'edificio fanno parte del patrimonio della Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Prato e sono gestiti dalla E.P.P. S.p.A.

L'edificio, la cui struttura è in cemento armato con tetto a terrazza, si presenta in buono stato di manutenzione ed è caratterizzato da facciate rifinite con intonaco plastico in tinta chiara e parti in cemento faccia-vista.

Trattandosi di negozio di arredamento sono presenti varie ambientazioni ed allestimenti espositivi di arredo che simulano ambientazioni domestiche; pertanto, data la provvisorietà e mutevolezza in base ai mobili da esporre, le ambientazioni - per lo più realizzate con pannelli in legno o cartongesso con altezze variabili - non sono da ritenersi opere edili che hanno necessitato di essere rappresentate nei grafici allegati.

Al negozio principale sono annessi due corpi.

Le due strutture di ampliamento sono state realizzate in parte tamponando con pannelli sandwich termoacustici tipo siscowall, un preesistente porticato e in parte realizzando nuove strutture in carpenteria metallica tamponate esternamente con i medesimi pannelli termoacustici tipo siscowall.

Il manto di copertura è stato realizzato mediante pannelli grecati isolanti tipo siscowall.

Gli ampi spazi espositivi e gli altri vani, tra cui il servizio igienico, sono dotati di finestre o porte-finestre comunicanti con il marciapiede, i piazzali e i giardini ad uso comune.

Alcuni vani del piano interrato presentano finestre a bocca di lupo, dotate di grate di sicurezza in ferro, aperte in corrispondenza di uno scannafosso di proprietà e di una rampa carrabile in comune.

L'altezza utile del piano terra è di ml 3,40 ma in alcune zone è presente un controsoffitto che porta l'altezza a ml. 2,90. Nei due locali realizzati successivamente e fuori sagoma, destinati a deposito/laboratorio, le altezze variano da ml 3,24 a ml 2,70 nel locale posto a Nord e da ml 3,55 a ml 3,36 nel locale posto a Est. L'altezza del piano interrato è di ml. 3,35 tranne una zona con altezza variabile da ml. 2,90 a ml 2,35.

L'immobile in oggetto risulta in modesto stato di conservazione. La pavimentazione è interamente in piastrelle di ceramica di formato di cm 30 per 30 di colore chiaro con fuga a contrasto; alcune zone risultano rivestite con laminato tipo legno; lo zoccolino è in legno. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro di formato piccolo.

I restanti ambienti, anche quelli posti al piano interrato, raggiungibile internamente da una ampia scala con parapetto in muratura con intonaco plastico di colore bianco e soprastante cimasa in marmo rivestita in materiale antiscivolo in PVC bollato nero il cui accesso avviene mediante una porta in ferro battuto e vetro, sono caratterizzati da un pavimento di ceramica bianca o in gres rosso come i camminamenti esterni a comune.

I davanzali delle finestre, le soglie delle porte-finestre e dell'ingresso sono in travertino come quelli della scala e degli accessi condominiali.

Gli infissi sono in PVC con vetro camera; l'accesso principale è dotato di saracinesca in metallo. Il sistema di oscuramento è garantito da tende a plissé di colore chiaro.

La manutenzione complessiva degli infissi è in buono stato.

Il servizio igienico, con gli apparecchi sanitari in porcellana e relative rubinetterie di modesta fattura, sono composti da lavabo, vaso igienico e lavatoio nell'antibagno.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti funzionanti e sottotraccia:

- impianto fognario condominiale, impianto di condizionamento per il riscaldamento e il raffrescamento in alcuni ambienti, un boiler (scaldabagno elettrico) posizionato nell'antibagno che produce acqua calda per i sanitari, impianto elettrico con placche ed apparecchi di tipo standard.

CONSISTENZA E DESTINAZIONE:

Il CTU ha rappresentato il calcolo della superficie utile (al netto delle murature) di tutti i vani e accessori del bene in descrizione e la superficie lorda per determinare la relativa superficie commerciale.

Il locale commerciale posto al piano terra ha una Superficie netta totale di mq 730,80.

Il deposito e gli accessori annessi posti al piano interrato hanno una Superficie netta totale di mq 340,00.

Il locale commerciale e le pertinenze accessorie comunicanti con il locale principale, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, complessivamente hanno una

Superficie commerciale di mq 970,00 così calcolata:

1 Sala Espositiva mq 180,00 - H reale ml 3,40

2 Sala Espositiva mq 140,00 - H reale ml 3,40

3 Sala Espositiva mq 250,00 - H reale ml 3,40

4 Disimpegno mq 20,00 - H reale ml 3,40

5 Vano mq 8,55 - H reale ml 3,40

6 Vano mq 17,50 - H reale ml 3,40

7 Bagno-Antibagno mq 7,65 - H reale ml 3,40

8 Ripostiglio mq 5,60 - H reale ml 3,40

9 Laboratorio mq 54,00 - H reale ml 3,55/3,15

10 Vano mq 47,50 - H reale ml 2,97

NEGOZIO P. TERRA

Superficie Netta mq 730,80 Superficie Lorda mq 800,00

coefficiente di omog. 100,00%

Superficie Commerciale mq 800,00

PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI CON I LOCALI PRINCIPALI

11 Deposito mq 288,50

12 Ripostiglio mq 26,50

13 Scannafosso mq 25,00

DEPOSITO P. INTERRATO

Superficie Netta mq 340,00 Superficie Lorda mq 340,00

coefficiente di omog. 50,00% Superficie Commerciale mq 170,00

CONFINI

Il negozio, libero su quasi tutti i lati, ha affaccio principale sul Viale Galileo Galilei in corrispondenza del quale risulta dotato quindi di ampie vetrine, ed i restanti lati prospettano su giardini e piazzali destinati a parcheggio in comune con l'edificio di tipo condominiale con il quale confina nella zona scale.

DATI CATASTALI

Detto bene risulta riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 16:

- particella 2224 sub 505 graffata alla particella 150 sub. 503 e alla particella 2226 sub 508, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 925, superficie catastale totale mq. 897, rendita catastale Euro 10.884,30.

Oltre i seguenti beni comuni riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 16:

- part. 150 sub. 525, B.C.N.C. atrio, ingresso e porzione vano scala, ai sub. 503, ed ai sub. dal 509 al 524 ed ai sub. dal 527 al 549 della p.lla 150;
- part. 150 sub. 526, B.C.N.C. atrio, ingresso e porzione vano scala, ai sub. 503, ed ai sub. dal 509 al 524 ed ai sub. dal 527 al 549 della p.lla 150;
- part. 2224 sub. 539, B.C.N.C. scala, disimpegni, ascensore comune ai sub. 3 (cabina elettrica) ed a tutti i subb. delle p.lle 150, 2224 e 2225;
- part. 2226 sub. 507 B.C.N.C resede marciapiedi e rampa comuni a tutti i sub. delle p.lle 150, 2224 e 2225;
- part. 2226 sub. 509 B.C.N.C rampa comune a tutti i subalterni delle p.lle 150 e 2224.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U., risultava utilizzato dalla proprietà come negozio di arredamenti.

CONFORMITÀ URBANISTICA

In base alla relazione di stima del C.T.U., pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it e www.astegiudiziarie.it, ed alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti:

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è avvenuta in forza e conformità dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia P.G. n.35177 del 21/12/1967 - Busta: ST-1306-1967
- Variante P.G. n.13751 del 09/06/1971 Busta ST-563-1971
- Variante P.G. n. 2145 del 25/01/1975 Busta: ST-46-1975
- Variante P.G. n. 4578 del 06/03/1979 Busta: ST-178-1979

Successivamente sono state depositate le seguenti Pratiche edilizie:

- Concessione in sanatoria P.G. n.13040 del 03/03/1995 Busta: 3-2640-1995 (aumento di superficie e volume in locale ad uso commerciale)

- DIAE P.G. n. 55377 del 05/08/1999 Busta: ON-1999-1999
- VARIANTE A DIAE PE-2516-2009 P.G. n. 119642 del 30/09/2009

Non risulta depositato il Certificato di Agibilità: il CTU precisa che gli oneri presumibili per le spese tecniche di presentazione possono essere stimati in Euro 3.000,00 (tale somma è stata contabilizzata dal CTU nella trattazione del Quesito 13 della relazione, decurtando tale somma dal valore dell'immobile) pertanto, l'Agibilità resterà a carico dell'Acquirente.

In base alla relazione di stima del C.T.U., dal sopralluogo effettuato in data 15 dicembre 2021, l'unità immobiliare risulta conforme alla documentazione catastale in atti e ai grafici allegati all'ultimo atto amministrativo abilitante.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'Unità immobiliare non è stato depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO STIMATO DAL CTU

Euro 1.045.000,00 (unmilionequarantacinquemila/00);

PREZZO BASE PRIMA, SECONDA E TERZA VENDITA CON ASTA DESERTA

- prima vendita con asta deserta Euro 1.045.000,00 (unmilionequarantacinquemila/00);
- seconda vendita con asta deserta Euro 783.750,00 (settecentottantatremilasettecentocinquanta/00)
- terza vendita con asta deserta Euro 587.812,50 (cinquecentottantasettemilaottocentododici/00)

PREZZO BASE QUARTA VENDITA

Euro 440.859,37 (quattrocentoquarantamilaottocentocinquantanove/37)

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, pari a Euro 330.644,53 (trecentotrentamilaseicentoquarataquattro/53)

OFFERTE IN AUMENTO: In caso di gara, l'aumento minimo viene fissato in Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

DEPOSITO CAUZIONALE: L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Tassazione indiretta con esenzione iva.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

Il compendio sarà posto in vendita, al prezzo non inferiore a quello sopra indicato (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita – cosiddetta “offerta minima” - e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al “prezzo base” stabilito nel presente avviso), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 nonché al D.P.R. 6 Giugno

2001, n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti.

- che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e www.pvp.giustizia.it.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il **Custode Giudiziario Is.Ve.G. SRL tel. 0574/24123, fax 0574/26054, e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it**.

- La vendita è per unico lotto.

- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di acquisto personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP).

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

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che 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;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);

- che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la

normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato, il delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita quanto segue: *"l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura"*;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato;
- le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Le offerte telematiche dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

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.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, 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.

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

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.

Tuttavia, come disposto dall'art. 14 c.1 del D.M n. 32 del 26.02.2015: "L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia".

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

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

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

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione, che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 64/2021") eseguito sul conto corrente della procedura il cui codice IBAN IBAN IT49 X086 7321 5000 0000 0905 809 CHIANTI BANCA almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;

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

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da

nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15;

- Ricevuta del pagamento del bollo virtuale in formato xml, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) 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.

In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito;

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi per il professionista delegato che il decreto ministeriale n. 227 del 15.10.2015 pone a carico dell'aggiudicatario (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e purgazione del bene); l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

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 nella presente ordinanza e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

2) in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, 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 ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** 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. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;

5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;

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

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 23.2.2015, 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;

8) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

9) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue:

- pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
- pari ad Euro 3.000,00 (tremila/00) per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) e sino ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00);
- **pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 (duecentomila/00) e sino ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);**
- pari ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) per gli immobili di valore superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);

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

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

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

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

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

10) all'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente 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 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, degli eventuali comproprietari non esecutati;

12) il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

- a depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicità ed il verbale dell'asta telematica (quest'ultimo al momento del saldo prezzo o su specifica richiesta del GE);

- a comunicare, tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita, invitandoli, se interessati, a depositare la domanda di assegnazione per il caso che la stessa non abbia luogo ex art. 588 c.p.c. 10 giorni prima della vendita;

- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista;

- 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% (ottantacinque per cento) del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (quindici per

cento) (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura;

A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 (dieci) giorni, il proprio complessivo credito.

Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 (dieci) giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Ove, nel termine di 20 (venti) 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.

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

– 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 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;

- Il professionista delegato provvederà a informare il Giudice del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

- Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge.

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, 28 maggio 2024



Il Delegato alla vendita

Notaio Francesco Donnini

Francesco Donnini

