

Dott.ssa Elisa Guarducci
Dottore Commercialista - Revisore Legale



TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

INVITO AD OFFRIRE

La sottoscritta, Dott.ssa Elisa Guarducci, Dottore Commercialista in Prato, con studio in Viale Marconi n. 50/15, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 67/2023



AVVISA

che il giorno **09 maggio 2025 alle ore 10.00** dal proprio studio, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA (ossia esclusivamente con modalità telematica) del bene immobile di seguito rappresentato e descritto, secondo le modalità e condizioni specificate nel testo del presente avviso.



DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

Lotto Unico:

Il lotto riguarda l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, con annesso posto auto meccanizzato, ubicata al piano terra e primo soppalcato, sito in Prato – Via del Cassero n. 14 e 16.

L'abitazione ad uso residenziale, di tipo terratetto a schiera, con ingresso indipendente contraddistinto dal n. 16/3 di via del Cassero, alla quale si accede da detta via mediante corte condominiale contrassegnata dai numeri civici 14 e 16, si dispone:

- al piano terra: si trova un ampio spazio principale di tipo open space con altezza interna parzialmente a doppio volume, un disimpegno, un bagno e una corte esclusiva di piccole dimensioni;



- al primo piano soppalcato: è realizzato integralmente da una superficie soppalcata e aperto con vista sull'ambiente sottostante, è presente un secondo bagno, oltre due spazi aperti di piccole/medie dimensioni.

Il fabbricato in questione è un immobile situato in una zona centrale e strategica del comune di Prato, precisamente nei pressi del propriamente detto “CASSERO”, da cui ha preso il nome l'omonima via.

Originariamente costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, l'edificio ha subito nel corso degli anni numerosi interventi edilizi che ne hanno modificato sia la struttura che la destinazione d'uso, adattandosi infine ad un utilizzo residenziale, com'è attualmente.

Il complesso immobiliare, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di conservazione, segno di una manutenzione regolare e accurata e con diverse caratteristiche tecniche che ne evidenziano la qualità e l'attenzione ai dettagli.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura, le facciate esterne lato strada sono tinteggiate di colore chiaro: la copertura ha struttura in travi e travetti di legno, con manto in laterizio e sono presenti quattro lucernari che contribuiscono a fornire luce naturale agli ambienti sottostanti.

L'ingresso al piazzale interno, il quale è pavimentato in pietra serena e destinato a spazi condominiali, avviene dalla pubblica via tramite un cancello carrabile e pedonabile in ferro. Detta area offre un ampio spazio di manovra carrabile, agevolando l'accesso e l'utilizzo delle aree comuni da parte dei residenti. Le facciate lato corte sono intonacate e tinteggiate, mantenendo coerenza estetica con il resto dell'edificio.

La pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con una finitura liscia e uniforme a



differenza della parete rivolta esterna rivolta a nord, la quale è in mattoni a faccia vista.

Il soppalco, al quale si accede dal piano terra mediante scala in ferro, risulta strutturalmente realizzato in cemento armato e posizionato su pilastri. La sovrastante pavimentazione è in parquet di colore chiaro. Il bagno al piano terra è rivestito in gress porcellanato di colore chiaro e la pavimentazione è di tipo industriale come tutto il piano. Il servizio igienico presente al piano soppalcato è rivestito a parete e pavimento in gress porcellanato di colore grigio. Detto locale è dotato di cabina doccia. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato e realizzato in ferro, le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro e gli infissi sono in acciaio dotati di vetrocamera. L'immobile è dotato di un sistema di riscaldamento a pavimento, integrato con un sistema di raffrescamento tramite fan coil, i bagni sono dotati di termoarredi. La caldaia è situata esternamente nella corte esclusiva, alloggiata in uno spazio dedicato e sono presenti termostati di zona interni posizionati al piano terra e soppalco.

Nel complesso, l'immobile si presenta come un esempio di recupero edilizio di buona fattezza, con interventi modernizzanti che ne hanno rispettato l'integrità architettonica pur rendendolo funzionale e adatto agli usi contemporanei.

Il posto auto meccanizzato ubicato al piano secondo interrato e precisamente il secondo della fila di sinistra per chi entra nella corte condominiale: durante le fasi sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di conservazione ed il funzionamento di detto manufatto, in quanto, da parte dell'esecutato e degli inquilini, non sono state fornite le chiavi di attivazione del sistema meccanico dedicato.



SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
OPEN SPACE CON ANCOLO COTTURA	2,72 min	79,70 c.ca
DISIMPEGNO	2,72	2,67 c.ca
BAGNO	2,72	4,12 c.ca
SOPPALCO	2,40 min 4,30 max	42,14 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		128,63 c.ca

SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
CORTE ESCLUSIVA	-	5,84 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE		5,84 c.ca

SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
POSTO AUTO MECCANIZZATO	-	14,00 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		14,00 c.ca

CATASTO:

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Prato, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene in oggetto risulta così rappresentato:

- Abitazione – risulta censito in giusto conto alla parte eseguita nel foglio di mappa 49, particella 140 sub. 503, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 872,81;
- Posto auto meccanizzato - risulta censita in giusto conto alla parte eseguita nel foglio di mappa 49, particella 140 sub. 524, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita euro 124,36.



Le unità immobiliari **risultano regolarmente accatastate**, tuttavia le planimetrie catastali in atti non corrispondono esattamente con lo stato dei luoghi dei beni, in quanto sono state rilevate le seguenti incongruenze:

▪ **ABITAZIONE**

- utilizzo dei locali come ufficio, contrariamente a quanto accatastate come civile abitazione;
- non corretto posizionamento della scala di collegamento interna con il piano sottopalcato;
- lievi modifiche interne.

▪ **POSTO AUTO MECCANIZZATO**

Conformità non verificabile in quanto il bene non è stato ispezionato per impossibilità ad accedervi.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

Il costo per tale aggiornamento catastale, comprendente n. 1 pratica DOCFA e diritti di segreteria, ad esclusione di eventuali sanzioni, è stimato come segue:

➤ Costo stimabile a corpo in euro 650,00.

URBANISTICA:

Sulla base di quanto indicato nel “PIANO OPERATIVO” vigente, attualmente utilizzato dal comune di Prato, i beni oggetto della presente analisi sono inseriti all’interno della “UTOE 3”, con “Disciplina dei Suoli URBANO”, in “Zone Omogenee A”, “Paesaggi Urbani TSM.2” art. 70 delle N.T.A.

L’immobile e le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati edificati in virtù degli atti autorizzativi di seguito elencati:

- “Concessione edilizia” protocollata in data 31/10/1983 – P.G. n. 2744 (B. 766/83) con oggetto “manutenzione straordinaria e cambio



destinazione” rilasciata in data 16/01/1985 e ritirata in data 20/02/1985;

- “Variante in corso d’opera” protocollata in data 11/07/1986 – P.G. n. 54217 (B. 639/86) con oggetto “variante in corso d’opera alla B. n. 766/1983”;
- “Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 39 L. n 724 del 23/12/1994” cono domanda protocollata in data 01/03/1995 – P.G. n. 11798 (N. Ord. 2124) con oggetto “realizzazione di piano ammezzato sopra palestra, cambio destinazione da magazzino a palestra, ampliamento sup. utile, modifiche interne”, rilasciata in data 26/07/2002 e ritirata in data 12/08/2002.



Successivamente il complesso edilizio è stato oggetto del Piano di Recupero n. 98 presentato al Comune di Prato in data 19/02/2002 – P.G. 10959, il quale è stato approvato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale di Prato n. 180 del 25/09/2003.



L’edificio originario è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione, i quali hanno portato alla creazione di un nuovo complesso edilizio a uso residenziale, sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- “Concessione edilizia” protocollata in data 01/08/2003 – P.G. n. 49732 (B. 2304/03) con oggetto “ristrutturazione complesso immobiliare (in attuazione P.d.R. n. 98)” rilasciata in data 22/09/2004 e notificata in data 06/10/2004;
- “Variante in corso d’opera” protocollata in data 01/02/2006 – P.G. n. 7209 (B. 246/06) con oggetto “variante in corso d’opera alla concessione PE 2304/2003” rilasciata in data 18/02/2008 e ritirata in data 03/03/2008;



- “Variante in corso d’opera ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E.” protocollata in data 10/02/2009 – P.G. n. 19249 (B. 337/09) relativa all’istanza P.G. n. 49732/2003;
- “Denuncia di inizio attività” protocollata in data 16/02/2009 – P.G. n. 22263 (B. 371/09) con oggetto “completamento lavori di ristrutturazione”;
- “Variante in corso d’opera ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E.” protocollata in data 07/10/2009 – P.G. n. 123609 (B. 2591/09) relativa all’istanza P.G. n. 22263/2009;
- “Variante in corso d’opera ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E.” protocollata in data 14/07/2010 – P.G. n. 91078 (B. 1996/10) relativa all’istanza P.G. n. 123609/2009.

In riferimento agli impianti tecnologici dell’abitazione risultano presentate le seguenti dichiarazioni di conformità:

- “Dichiarazione di conformità impianto” protocollata in data 06/05/2021 – P.G. n. 91646 (Conf. 1505/2021) relativa a “sostituzione generatore di calore (caldaia) marca paradigma modello “Modugas 28c””;
- “Dichiarazione di conformità impianto” protocollata in data 15/09/2022 – P.G. n. 199843 (Conf. 2432/2022) relativa a “sostituzione di n. 1 unità esterna e n. 4 unità interne di condizionamento di aria”.

ULTERIORI INDICAZIONI:

L’attuale stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla documentazione catastale, ai succitati titoli abitativi e da riscontro con rilievo

metrico effettuato, sono state riscontrate le difformità urbanistiche rispetto a quanto autorizzato.

Nello specifico trattasi di:

▪ **ABITAZIONE**

- utilizzo dei locali come ufficio, contrariamente a quanto legittimato come civile abitazione;
- lievi difformità interne presumibilmente riconducibili ad errori grafici in fase di rilievo dello “Stato definitivo” a corredo dell’ultima “Variante in corso d’opera ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E. (B. 1996/10)”;

mancata rappresentazione della scala metallica interna di collegamento con il piano soppalcato.

▪ **POSTO AUTO MECCANIZZATO**

Conformità non verificabile in quanto il bene non è stato ispezionato per impossibilità ad accedervi.

REGOLARIZZAZIONI COMUNALI

Si rende presente, tuttavia, che le difformità riscontrate in riferimento all’Abitazione in esame, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di “Accertamento di Conformità ai sensi dell’art. 209 - L.R. 65/2014”.

Il costo per detta pratica edilizia, includendovi la sanzione amministrativa in misura minima di € 1.000,00, oltre pratica al Genio Civile e collaudo della scala, se necessari, inclusi diritti di segreteria, è stato stimato come segue:

- Costo stimato a corpo € 7.500,00.

REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE - CATASTALI

Il costo per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali, emerse in fase di sopralluogo da parte del Perito, è stimato come segue:

- Costo stimabile a corpo in euro 8.150,00.



Da ricerche effettuate presso Archivio Edilizio di Prato, tramite dati riportati sulla documentazione acquisita, il bene in oggetto risulta sprovvisto della Dichiarazione di Agibilità.

Dalle ricerche effettuate non risulta, altresì, depositato l'Attestato di Prestazione Energetica ad uso abitativo relativo al bene pignorato.

Sui beni pignorati non risultano presenti vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

L'aggiudicatario del lotto potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, L. 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**DIRITTO POSTO IN VENDITA E CONFORMITÀ
URBANITICA:**

Si precisa che il diritto posto in vendita sul bene appartenente al lotto è quello di **piena proprietà**.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Lotto uno: il bene oggetto di esecuzione risulta occupato da terzi. La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Dalle indagini effettuate in prima analisi in data 15/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, limitatamente alla sola Abitazione identificata catastalmente nel Foglio 49, particella 140, subalterno 503, è stato rinvenuto un contratto di locazione n. XXXX, serie 3T, registrato telematicamente in data 03/09/20XX, avente scadenza al 31/08/2020. La locazione è stata rubricata quale locazione

strumentale pur trattandosi di immobile di civile abitazione di categoria A/2.

Detto contratto risulta scaduto e non prorogato.

**L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione NON
OPPONIBILE all'aggiudicatario.**

ONERI CONDOMINIALI:

L'immobile oggetto di vendita, come sopra esposto, fa parte di un condominio, denominato "Borgo della Piana".

Sulla base di quanto fornito dall'Amministratore risulta che il debitore è possessore dei seguenti millesimi di proprietà:

- Proprietà Generale 92,340
- Posti Auto Meccanizzati 62,500
- Postali 10,220

Secondo quanto recentemente comunicato dall'amministrazione condominiale

– Studio Amministrativo immobiliare Stiglino Pepe Snc - alla data del

18.07.2024, risultavano rate scadute per un insoluto pari ad euro 610,00.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, preventive per l'esercizio 01/01/2024-31/12/2024 risulta ammontare ad euro 1.492,91=.

In ogni caso, si ricorda che l'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino - ai sensi dell'articolo 63, co.2, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile - è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'esercizio condominiale in corso ed a quello precedente.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita del bene sopra rappresentato e descritto avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

- Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. n.47/1985 e successive modifiche nonché al

D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita avverrà in lotto unico 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, in quanto oggetto di esecuzione forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti della 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.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 – legge 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n.° 380/2001), purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Il bene posto in vendita viene ceduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Tuttavia, la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Se indicati nella perizia/relazione di stima, versata agli atti della procedura esecutiva in questione, resteranno a carico dell'aggiudicatario eventuali vincoli od oneri,



anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di vendita, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e/o vincoli connessi con l'eventuale carattere storico/artistico.

- Qualora alla data di aggiudicazione provvisoria il bene oggetto di vendita risulti ancora occupato da parte esecutata e/o da terzi senza titolo, ove l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode Giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode Giudiziario provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n.° 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile saranno poste a carico della procedura.

- Gli oneri tributari/fiscali derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. A tal proposito, si precisa che la vendita in questione è soggetta ad imposta di registro, nonché ad imposte ipotecarie e catastali.

Deve, inoltre, ritenersi a carico dell'aggiudicatario il compenso dovuto al sottoscritto delegato sia per le attività prestate ai sensi dell'art. 2 (in particolare n.° 7) D.M. 227/2015, sia per quelle necessarie ai fini della purgazione del bene. Detti importi saranno quantificati e comunicati dal sottoscritto delegato in seguito all'aggiudicazione provvisoria del bene oggetto di vendita, anche in base alle eventuali richieste di agevolazioni, e dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine previsto per il saldo/prezzo.

- Il bene immobile oggetto della procedura esecutiva, come sopra rappresentato e descritto, sarà posto in vendita in unico lotto al prezzo base di **euro 342.022,37=** (euro trecentoquarantaduemilazeroventidue virgola trentasette), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non inferiore ad **euro**



256.517,00= (euro duecentocinquantaseimilacinquecentodiciasette virgola zero zero). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ., l'**aumento minimo** viene fissato in **euro 3.000,00=** (euro tremila virgola zero zero). I suddetti importi risultano giustamente calcolati in forza della perizia/relazione di stima versata agli atti del giudizio, in base alla quale il valore dell'immobile oggetto di esecuzione è stato stimato in complessivi € 342.022,37.

- 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 stesso, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come indicato nel presente avviso.

MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare offerta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., esclusivamente in modalità telematica. Le offerte potranno essere presentate in proprio dall'offerente, oppure in nome dello stesso per tramite di un soggetto terzo, quale semplice presentatore. Qualora l'offerta sia presentata nell'interesse di due o più persone (anche quali legali rappresentanti con poteri congiunti di società), alla stessa dovrà essere allegata la procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e/o comunque in favore del soggetto che materialmente firma e presenta l'offerta. Per inciso, detta procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata all'offerta anche in copia per immagine (art. 12 – Comma 4 del D.M. 32/2015). Anche nell'ipotesi di presentatore non coincidente con l'offerente, quest'ultimo dovrà rilasciare in favore del presentatore la suddetta procura speciale notarile, la quale dovrà essere allegata, anche per immagine, al momento della presentazione



dell'offerta. In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto – secondo le specifiche tecniche D.G.S.I.A. richiamate dall'art. 26 D.M. 32/2015 - come il soggetto che compila e firma digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'effettivo offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. Nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte nell'interesse di differenti soggetti, sarà ritenuta valida ed accettata esclusivamente la prima offerta pervenuta, con esclusione delle successive. La suddetta procura notarile è richiesta anche nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale.



Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nell'ordinanza di delega e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.° 32 del 26 febbraio 2015. Nello specifico, previa opportuna registrazione, l'offerta dovrà 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. Una volta eseguita la registrazione ed inseriti i dati ed i documenti necessari (come meglio specificati ed indicati ai successivi punti 11 e 12), 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 (come indicati al successivo punto 12) - la quale dovrà poi essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante specifica casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere prima sottoscritta – a pena di inammissibilità - con firma digitale ed in seguito inviata tramite un normale indirizzo di posta



elettronica certificata intestato al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l'offerta. Si raccomanda di non tentare di aprire e/o alterare il contenuto e/o rinominare il file contenente l'offerta, come generato dal sistema (tale file è del tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" ed è scaricabile al termine della procedura o dall'Url ricevuta mediante posta elettronica), **pena l'invalidazione dell'offerta**. Al fine di una corretta scansione dei passaggi sopra indicati è consigliata la lettura dell'apposito manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica. A scanso di equivoci, si precisa che – al momento dell'apertura della pagina di riepilogo - chiunque non si avvalga di specifica casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" dovrà procedere prima alla "firma offerta" ed in seguito alla "conferma offerta" (chi è in possesso di tale casella, dovrà invece procedere direttamente alla "conferma offerta").

L'offerta telematica di acquisto dovrà contenere (ex art. 12 del D.M n.° 32 del 26.02.2015):

- a. Nel caso l'offerente sia una persona fisica: i dati identificativi della stessa e dell'eventuale differente presentatore d'offerta, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, residenza, stato civile e – se coniugato – l'indicazione del regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge eventualmente in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente sia minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere presentata/sottoscritta dai genitori e/o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

Nel caso l'offerente sia una società o persona giuridica: i dati identificativi della stessa, ovvero a titolo esemplificativo e non

esautivo: denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC, recapito telefonico, dati anagrafici del legale rappresentante ed indicazione dei poteri in base ai quali lo stesso è autorizzato a sottoscrivere l'offerta;

b. il numero della procedura esecutiva ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del **prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore di oltre un quarto** rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d. l'indicazione – a pena di inefficacia - del termine di pagamento del saldo/prezzo e degli oneri tributari, che **non potrà essere superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione provvisoria** (termine da intendersi perentorio, non prorogabile, ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). L'indicazione di un termine superiore e/o la sua mancata indicazione comporterà l'inammissibilità/inefficacia dell'offerta. L'offerente potrà invece indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e. l'espressa indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di eseguire il saldo/prezzo mediante ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della presente esecuzione; f. tutto quanto altro espressamente indicato e richiesto ex art. 12 del D.M n.° 32 del 26.02.2015.

All'offerta telematica 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 differente presentatore d'offerta. Qualora sia stato dato



atto della comunione legale dell'offerente con il coniuge dovrà essere allegata anche copia del documento di identità di quest'ultimo. In caso di società – oltre quanto sopra - occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri di rappresentanza della persona giuridica, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi tale potere;



- ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 (tale contributo dovrà essere versato separatamente, mediante l'utilizzo del portale dei servizi telematici, all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento, in quanto non soggetto a restituzione. Per l'esecuzione di tale pagamento dovrà essere utilizzato l'hash che sarà comunicato mezzo mail al termine della compilazione dell'offerta telematica. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta telematica. La mancata allegazione, pur non inficiando l'offerta, potrà essere oggetto di sanzioni amministrative e recupero coattivo del credito);
- ricevuta del pagamento della cauzione per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (detta cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario - avente causale "versamento cauzione proc n. 67/2023" e senza ulteriori indicazioni identificative dell'offerente - eseguito sul conto corrente della procedura in essere presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale di Prato, avente IBAN: IT 39 N 08673 21500 000000 921080. Tale disposizione dovrà essere **eseguita almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da risultare 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 corrente. Per inciso il numero di CRO o TRN dovrà essere indicato al momento della compilazione dell'offerta telematica. Gli offerenti sono invitati a controllare attentamente il numero CRO o TNR inserito, in modo da consentire un corretto abbinamento tra l'offerta ed il relativo pagamento; infatti, in difetto potrebbe risultare preclusa la partecipazione all'esperimento di vendita. Per inciso, l'omessa o errata indicazione del numero CRO o TNR non è di per sé causa di esclusione dell'offerta, ove sia comunque possibile risalire all'avvenuto versamento del deposito cauzionale);

- la dichiarazione di residenza e/o di sede legale e/o l'elezione di domicilio nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrisponda all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente. In assenza di una residenza e/o sede e/o domicilio nella circoscrizione nella quale ha sede il Tribunale eventuali comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria del Tribunale stesso;
- **procura speciale notarile** nei casi indicati al precedente punto.

In conformità di quanto disposto dal VI° comma dell'art. 25 del D.M. n.° 32 del 26 febbraio 2015 in tema di vendite mobiliari, le attività sopra descritte (registrazione portale, invio offerta e versamento della cauzione) **dovranno essere effettuate almeno cinque giorni lavorativi prima della data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita telematica** (come sopra indicata per il giorno 02 maggio 2025 ore 10:00), al fine di consentire la verifica

dell'avvenuto versamento della cauzione e conseguentemente abilitare gli offerenti a partecipare alla vendita. Lo svolgimento delle predette attività oltre il suddetto termine non garantisce la possibilità di partecipare alla vendita. Per inciso, l'impossibilità di accertare l'effettivo accredito della cauzione al momento dell'apertura della busta comporterà l'esclusione dell'offerta. In ogni caso, non saranno accettate offerte depositate oltre le ore 10:00 del 02 maggio 2025. In seguito all'invio dell'offerta non verrà rilasciata alcuna specifica ricevuta di accettazione e/o consegna da parte del Ministero; pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo ed esclusivamente il giorno fissato per l'apertura delle offerte e le conseguenti operazioni telematiche di vendita. 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". Come detto, **le offerte presentate sono irrevocabili**, motivo per cui una volta trasmesse non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Per l'effetto di quanto sopra, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non risulti collegato il giorno fissato per le operazioni di vendita telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Ai fini di quanto sopra, si rende noto che nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Presentazione Offerta Telematica" è disponibile (tra gli allegati sulla destra) il "Manuale utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, ove sono contenute le indicazioni per la corretta compilazione ed



invio dell'offerta telematica. Gli interessati sono, pertanto, invitati a consultare la 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.



DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA



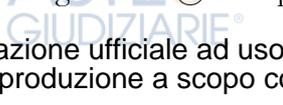
La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza per presa visione e l'accettazione integrale – oltreché del presente avviso di vendita – dell'ordinanza di vendita e della relativa perizia/relazione di stima. I suddetti documenti risultano agli atti della procedura e, comunque, potranno essere consultati – unitamente alle foto dell'immobile ed alla planimetria dello stesso – presso il portale delle vendite pubbliche, lo studio del sottoscritto delegato, la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.tribunale.prato.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.



Ai fini dell'espletamento delle operazioni telematiche di vendita, si rende noto che il professionista delegato, il giorno 09 maggio 2025 – ore 10:00, procederà in modalità telematica alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, con conseguente eventuale gara tra gli offerenti. In tale sede sarà dichiarata l'eventuale inefficacia e/o inammissibilità delle offerte non conformi rispetto a quanto disposto nel presente avviso e/o nell'ordinanza di vendita e/o nelle norme di riferimento. Di tutte le attività/operazioni di vendita poste in essere dal delegato sarà redatto apposito verbale.



Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA**



TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. n.° 32 del 26.2.2015, ed avrà inizio al termine delle operazioni di verifica delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

■ In caso di unica offerta valida:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta risulterà inferiore (comunque nei limiti di un quarto) al prezzo base, si provvederà come di seguito:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta risulterà 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 3.000,00. Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti alla stessa ammessi, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero in ulteriore subordine l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà depositato per primo l'offerta. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel 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 sarà senz'altro aggiudicato. Nel caso in cui 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.





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



MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO

Il provvisorio aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del saldo/prezzo, maggiorato degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, oltre ai compensi spettanti al professionista delegato ex D.M. 227/15 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (le spese vive necessarie per l'esecuzione di tali cancellazioni sono invece a carico della procedura). L'importo complessivo dei suddetti oneri sarà determinato e comunicato dal delegato **nei venti giorni successivi** alla data di aggiudicazione provvisoria, tenuto conto delle eventuali richieste di agevolazioni.



Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), maggiorato delle suddette spese (per oneri tributari e compensi professionali), dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta per il deposito del saldo prezzo. Tale pagamento avverrà mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari", ovvero secondo differenti modalità che saranno in seguito comunicate dal professionista delegato entro 20 giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il medesimo termine anche qualora l'aggiudicatario faccia ricorso - per il pagamento del saldo/prezzo - ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado. In tale caso il pagamento dovrà essere eseguito direttamente dall'Istituto di credito, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni**





Immobiliari”, ovvero secondo differenti modalità che saranno in seguito tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc 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 cpc, è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”.*

L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Qualora il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario - ai sensi dell'art. 41 comma V° del D. Lgs. n.° 385/93 - ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte del creditore fondiario o contestazioni sull'ammontare 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.



Nel caso di mancato versamento del saldo/prezzo, entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata e la cauzione incamerata e trattenuta dalla procedura, fatta salva la quantificazione di ulteriori danni.



Ogni ulteriore necessaria informazione potrà essere acquisita e reperita, sia tramite consultazione della perizia/relazione di stima afferente l'immobile in questione, sia contattando la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Prato e/o il custode giudiziario dell'immobile pignorato, ovvero **l'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG. S.R.L.) di Prato**, nella persona del l.r.p.t., dott. Enrico Pandolfini, - presso i seguenti recapiti: tel. 0574- 24123, fax 0574-26054, e-mail pratoimmobiliari@isveg.it.



A tal proposito, si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è visitabile previo appuntamento da concordare con il sopra indicato custode giudiziario.



In ogni caso, la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali, né dal prendere visione della relazione di stima relativa all'immobile oggetto di vendita. Anche se non espressamente indicate, si ritengono integralmente richiamate nel presente avviso le norme di legge vigenti in ordine alla disciplina delle vendite senza incanto ed in particolare quanto regolato dal D.M n.° 32 del 26.02.2015, dalle specifiche tecniche del D.G.S.I.A e dal Codice di procedura civile. In caso di eventuali discrasie tra il testo del presente avviso e quello della relativa ordinanza di vendita, dovrà darsi prevalenza a quest'ultima, con ovvia eccezione di quanto previsto in ordine al prezzo di vendita ed alle date indicate per la presentazione delle offerte telematiche e la partecipazione alla vendita stessa.



Il presente avviso sarà pubblicato – unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia/relazione di stima, alle fotografie ed alle planimetrie - oltre che nelle



Dott.ssa Elisa Guarducci
Dottore Commercialista - Revisore Legale



forme previste dalla legge sul portale delle vendite pubbliche, via internet sui siti www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it. Inoltre, un annuncio per estratto – a cura dei gestori della pubblicità – sarà pubblicato sui seguenti siti internet: www.reteaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it e www.bakeca.it.



Per iniziativa del creditore precedente e/o di quello/i intervenuto/i sono autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità, sia su quotidiani per tramite di Astalegale.net, sia con altre modalità purché a cura e spese degli stessi.



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



Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge.

Prato, li 22 febbraio 2025



Dott.ssa Elisa Guarducci

