

TRIBUNALE DI PRATO**SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO****CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Bessi, con studio in Prato (PO), Via G. Magnolfi n. 73 (tel. e fax 0574 21609; e-mail: stefano.bessi@gmail.com; pec: stefanobessi@pec.avvocati.prato.it), giusta delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Capanna per la vendita degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 77/2024 R.G.E., a norma degli artt. 490, 576 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA

Che a proprio ministero il giorno **22 maggio 2025 ore 09:30**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** degli immobili pignorati in calce descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

I DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.**PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA****Lotto Unico.**

Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo terratetto sito in Cantagallo (PO), Via Bologna nc. 127, avente accesso tramite passo pedonale e corte a comune, disposto su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna e composto al piano terreno da cucina, disimpegno e sala ed al piano primo da due camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio. Come precisato nella relazione tecnica, l'unità immobiliare è accessibile esclusivamente dalla SR325 (Via Bologna) per il tramite di vialetto pedonale, quest'ultimo insistente sulla particella 87 del foglio 72 e costituente servitù di passaggio ultraventennale e successiva corte a comune con altre proprietà individuata nel medesimo foglio dalla particella 127 quale ente urbano.

Come riportato dal CTU nel paragrafo 6.2 "Descrizione dell'immobile": *"La facciata principale si presenta in scadenti condizioni manutentive caratterizzata da una balza di circa cm. 50 di intonaco a buccia di arancia mentre la restante porzione è intonacata e tinteggiata al civile con colori chiari. Si rilevano che alcune porzioni di intonaco risultano ammalorate e necessitano di interventi di manutenzione. La copertura è in pessime condizioni manutentive rilevando una evidente flessione e/o imbarcamento delle strutture portanti lignee oltre a fenomeni di infiltrazione di*

acqua meteorica dovute alla carenza di una corretta impermeabilizzazione con membrane bituminose". Inoltre, con riferimento al piano terreno "In tutti e tre i locali sopracitati sono presenti dei fenomeni di umidità di risalita sul paramento murario verticale del prospetto principale che hanno comportato delle efflorescenze e rigonfiamenti sugli intonaci per un'altezza di circa cm. 50" mentre quanto al piano primo "In detto locale sono presenti rilevanti fenomeni di umidità e/o muffe imputabili ad infiltrazioni dalla copertura ed in parte dalla muratura laterale". Si rinvia alla lettura della perizia.

Il predetto edificio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo nel foglio di mappa 72, particella 176 subalterno 1 unito e graffato con la particella 126 subalterno 1, ubicato in Via Bologna nc. 77 (ora nc.127), piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5 e rendita catastale di € 271,14.

L'edificio risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria (art.140 Legge Regionale 3 Gennaio 2005 protocollo numero 3489 del 21.06.2010 (P.E. 44/2010) rilasciata in data 09/09/2010. Dagli accessi agli Archivi comunali non è stata reperita nessuna pratica inerente l'abitabilità/agibilità del compendio immobiliare.

La planimetria catastale relativa all'edificio residenziale, oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni tali da non influire sulla rendita e conformità catastale per il cui dettaglio si rinvia alla lettura della perizia a pag. 14 e seguenti.

La mappa catastale (scala 1 a 2000) relativa alla porzione di edificio residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, non è rispondente allo stato dei luoghi per cui sarà necessario procedere alla presentazione di alcune pratiche per il cui dettaglio e costi si rinvia alla lettura della perizia a pag. 15.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

IL PREZZO BASE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C. È DI € 54.000,00 (cinquantaquattromila//00).

L'OFFERTA MINIMA È PARI AD € 40.500,00 (quarantamilacinquecento//00).

AUMENTO MINIMO DI RILANCIO IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (tremila//00).

II) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO

- 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 **entro le ore 12:00 del giorno 21 maggio 2025 (giorno precedente la vendita)**; 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 **www.astetelematiche.it**.

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 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, che 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.

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 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 telematica, 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;

- 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.

- 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;

- la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione RGE n. 77/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Prato il cui codice IBAN è: **IT37I0867321500000000922599**, **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.**

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 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;
- 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;
- 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 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

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 eseguiti**;
- 12) si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

IV) ULTERIORI DISPOSIZIONI ED AVVISI

- La vendita è soggetta ad imposta di registro, oltre alle imposte ipotecaria e catastale previste dalla normativa vigente alla data della vendita. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese dell'attività del professionista delegato, che il D.M. 227/2015 pone a suo carico. L'ammontare di tali importi sarà comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

Il saldo prezzo, gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e le spese dell'attività del professionista delegato dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il termine (che non potrà essere superiore a 120 giorni) indicato nell'offerta d'acquisto. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato,

l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. "Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" (informativa antiriciclaggio).

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
- Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza (ex art. 41 T.U.B.) all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura. A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 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 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura. 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.
- 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". In

ASTE GIUDIZIARIE

caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Si precisa 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.
- Si precisa 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 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.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode e a spese della procedura. 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.
- L'elaborato peritale può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it,

www.reteaste.it, nonché tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it oltre che su Newspaper Aste del Tribunale di Prato in versione digitale e App.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal Custode giudiziario nominato, l’Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VE. G. s.r.l.) di Prato, tel. 0574 24123 – mail: pratoimmobiliari@isveg.it.

- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche.

Prato, 18 marzo 2025

Avv. Stefano Bessi