

AVVISO DELLA VENDITA

* * * * *

Il sottoscritto ANDREA BALDINI, dottore commercialista in Prato, professionista delegato della esecuzione immobiliare in epigrafe (art. 591-bis cpc)

AVVISA

Quanto nei seguenti punti:

1	Vendita senza incanto.....	1
1.1	Modalità telematica.....	1
1.2	Versamento della cauzione.....	3
1.3	Assistenza.....	3
1.4	La gara in modalità telematica sincrona.....	3
1.5	Disciplina della vendita.....	3
1.6	Documentazione allegata.....	3
2	Informazioni preliminari.....	4
3	Descrizione ed individuazione dei beni.....	4
3.1	LOTTO UNICO: civile abitazione.....	4
3.2	Stato occupazione - locazione.....	5
4	Credito fondiario.....	5
5	Oneri tributari.....	5
6	Spese.....	5
7	Custodia.....	6
8	Pubblicità.....	6
9	Attività del delegato.....	6
10	Saldo prezzo.....	6
11	Ricorso ad ipoteca di primo grado.....	6

* * * * *

1 Vendita senza incanto.

Che a suo ministero presso il proprio studio in Prato via Ferrucci 57, 4° Piano,

- procederà alla vendita senza incanto del diritto di **piena proprietà** sul compendio immobiliare costituente LOTTO UNICO, meglio descritto nella CTU agli atti,
- secondo la **modalità telematica sincrona**

come segue:

data asta	giovedì 27 marzo 2025	ore 10:00
termine presentazione offerte	mercoledì 26 marzo 2025	ore 10:00
base d'asta	88.000,00	
offerta minima	66.000,00	
rilancio minimo	3.000,00	
deposito cauzionale	10%	
regime fiscale	imposta di registro	

1.1 Modalità telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net.

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.

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. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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 dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 60/2023") eseguito sul conto corrente della procedura 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;

1.2 Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente CHIANTI BANCA via Ferrucci di Prato al seguente IBAN:

IT28B086732150000000920511

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto dovrà essere effettuato il bonifico almeno n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Ad ogni modo la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione proc. n. 119/2023". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

1.3 Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare direttamente **Astalegale.net Spa**

1.4 La gara in modalità telematica sincrona.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. **La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.** La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

1.5 Disciplina della vendita.

Si rimanda integralmente sul punto all'ordinanza di vendita allegata.

1.6 Documentazione allegata.

Il presente avviso di vendita è integrato dall'ordinanza di delega, dalla perizia e da qualsiasi altro documento pubblicato, ai quali si rimanda e che l'offerente con la presentazione dell'offerta da atto di aver letti e ben compresi.

2 Informazioni preliminari

Si precisa quanto segue:

- 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;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al citato 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;
- 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode e a spese della procedura al più tardi al momento dell'aggiudicazione provvisoria secondo il disposto del nuovo art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero dell'aggiudicatario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, foto e planimetrie saranno disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it e sul **portale delle vendite pubbliche**;
- 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 o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

3 Descrizione ed individuazione dei beni.

Come da estratto perizia di stima a cui si rimanda integralmente.

3.1 LOTTO UNICO: civile abitazione

Trattasi di lotto unico:

- Diritto reale – 100% proprietà
- Descrizione immobile – Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza disposto su cinque piani fuori terra oltre sottotetto, ubicato nel Comune di Prato Via Arcangelo Corelli n°14. Più precisamente trattasi dall'appartamento posto al piano quarto (ultimo piano) dell'edificio, avente accesso dalla porta a sinistra per chi accede a detto piano dalle scale comuni, contraddistinto dal numero interno 9. Composto internamente da tre vani compreso cucina oltre ingresso/disimpegno, bagno e ampia terrazza/lastrico sul quale insiste

manufatto di legno delle dimensioni circa ml. 3,05 x ml. 1,00 adibito a ripostiglio. Classe energetica G.

- Estremi catastali - All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato, l'appartamento oggetto della presente alla data delle ispezioni catastali del 27/03/2024, risulta distinto come segue: Foglio 43 particella 587 subalterno 10 Categoria A/3 Classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale mq.68, totale escluso aree scoperte mq. 60 rendita € 361,52. La planimetria catastale identifica l'appartamento oggetto di procedura ma non è conforme all'attuale stato dei luoghi. Relativamente alle difformità riscontrate si fa riferimento a quanto indicato nella relazione di consulenza tecnica.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate in perizia:
 - ISCRIZIONE registro particolare n°3714 - registro generale n°14164 del 4/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 - ISCRIZIONE registro particolare n°2306 - registro generale n°13328 del 1/12/2023 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 - TRASCRIZIONE registro particolare n°263 - registro generale n° 361 del 12/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.2 Stato occupazione - locazione

Da ricerche eseguite dal CTU, sussiste contratto di affitto: L'immobile risulta affittato, **opponibile** alla procedura del contratto registrato a Prato al n. 888 Il g. 06/02/2023 Con un canone di € 550.00. - mensili Valido dal 1/02/2023 fino al 31/01/2026.

4 Credito fondiario.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, e l'immobile sia gravato da ipoteca ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, ed in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del delegato, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione autorizzerà il delegato all'immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

5 Oneri tributari.

Imposta di registro.

6 Spese.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la

