

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

## SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto **Dott. PAOLO BIANCALANI**, Dottore Commercialista in Prato, con studio in via Tiziano n. 7, (Tel. 0574/28625 - mail [pbiancalani@studiobiancalani.it](mailto:pbiancalani@studiobiancalani.it)) delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2024 R.G.E.I.**

## AVVISA

che il giorno **29 APRILE 2025 ALLE ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., procederà alla **vendita senza incanto con modalità SINCRONA TELEMATICA** di quanto in calce descritto alle modalità e condizioni sotto specificate.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di un appartamento ed una autorimessa** siti nel Comune di Prato (PO), via dei Gobbi, rispettivamente ai numeri civici 72 e 66.

**L'abitazione** è parte di un più ampio fabbricato condominiale. L'ingresso di tale fabbricato è posto lungo il marciapiede della suddetta via al civico 72. L'ingresso condominiale è composto da un vano scala da cui si accede anche all'ascensore, l'immobile oggetto di stima si trova al terzo e ultimo piano, sul lato sinistro sbarcando dalle scale. Dall'ingresso ci troviamo a sinistra l'accesso alla cucina, frontalmente il disimpegno della zona notte e a destra si apre il soggiorno in cui ad oggi si trova una camera. Tale ambiente è separato dall'ingresso da un manufatto che non trova riscontro di legittimità nelle pratiche presentate al comune di Prato il 07/06/2010 (Ultima pratica presentata). La cucina è dotata di due finestre frontali all'accesso, mentre a destra si apre una portafinestra da cui si accede alla veranda correttamente denunciata nel 2010. Dal disimpegno della zona notte, possiamo accedere a sinistra ad una camerina finestrata, frontalmente al bagno finestrato e a destra ad una camera matrimoniale con finestra che affaccia sul terrazzo a sud, prospiciente la strada. Al terrazzo si accede con portafinestra posta nel soggiorno, come già detto utilizzato come camera. Oltre al manufatto sopra descritto sono illegittime delle contropareti, delle

cornici e dei fianchi in cartongesso che possiamo osservare nella camera matrimoniale e nel soggiorno impropriamente utilizzato a camera. L'altezza degli ambienti è di circa 277 cm. Tutti i pavimenti sono in materiale ceramico di diverse finiture. Gli infissi interni sono in tamburato di legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con all'esterno degli avvolgibili. Le pareti interne sono intonacate con materiali tradizionali sebbene in alcuni punti siano rivestite con carta da parati. Le facciate esterne sono intonacate. Sono presenti gli impianti elettrico, telefonico ed idrico; e risultano ad un sommario controllo del CTU funzionanti. La qualità delle finiture e degli impianti risulta buono e utilizzato quotidianamente. L'impianto di riscaldamento è attivo. Sono presenti i radiatori di varie dimensioni nei diversi ambienti.

È possibile raggiungere l'**autorimessa** sia attraverso il vano scale condominiale scendendo al livello interrato oppure uscendo dal condominio e percorrendo il marciapiede in direzione est per alcuni metri e scendere dalla rampa carrabile posta al civico 66 di via dei Giobbi. L'autorimessa è la seconda da sinistra e presenta un unico vano rettangolare di larghezza pari a circa cm. 357, una lunghezza di circa cm. 495 e un'altezza di circa 270 cm. Il portone di accesso è composto da due ante con serratura centrale.

### ***Identificazione catastale***

L'*appartamento*, è rappresentato al **catasto fabbricati** del Comune di Prato (PO), nel foglio di mappa **35**, particella **2269**, sub **506** categoria **A/3**, classe **4**, vani **5**, superficie catastale totale m<sup>2</sup> **91**, rendita catastale € **529,37**, (piano 3).

L'*autorimessa*, è rappresentata al **catasto fabbricati** del Comune di Prato (PO), nel foglio di mappa **35**, particella **2269**, sub **20** categoria **C/6**, classe **4**, superficie catastale totale m<sup>2</sup> **20**, rendita catastale € **111,55**, (piano S1).

\*\*\*\*\*

### **ASTA SINCRONA TELEMATICA**

**PREZZO BASE: Euro 172.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 129.000,00**

**DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo offerto**

**AUMENTO MINIMO: Euro 3.000,00**

**VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO**

## APPARTAMENTO RISULTA OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO

## AUTORIMESSA RISULTA LIBERA

\*\*\*\*\*

- 1) La vendita avverrà in **lotto Unico**;
- 2) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con **modalità telematica** le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del [Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015](#) 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). 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 che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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 e si avvisa che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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"*.

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, ai sensi dell'art 571, III comma c.p.c. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le comunicazioni saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta di acquisto, dovrà contenere, (art.12 d.m 26.02.2015, n.32):

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di

stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- b. se l'offerente è minorenni o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;
- c. La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e **comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- e. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non** potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022)**;
- f. l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

- i. 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;
- ii. **Ricevuta del pagamento della cauzione.** La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 35/2024**") eseguito sul conto corrente "**Esec. Immobiliare 35/2024**" presso la Chianti Banca, filiale di Prato, via Ferrucci n. 191 – **IBAN: IT29N086732150000000921842 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 (*il CRO corrisponde all'insieme dei caratteri dal sesto al sedicesimo del 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. 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. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

- iv. **procura notarile** 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 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). 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. (Si ricorda che il bollo deve essere pagato successivamente alla generazione dell'offerta telematica e quindi bisogna essere in possesso dell'impronta *hash*). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito.;

- 3) 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 digitalmente 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).

**Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.**

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso,

all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

4) soltanto 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) il delegato 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) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;

8) 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;

9) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuato con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato:



a. In caso di unica offerta: 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.

b. 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 **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso. 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;

**11)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

**12)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

**13)** 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 - Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

**14)** all'esito della gara il professionista delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

**15)** 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**;

16) si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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.

Si precisa che 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore eseguito, dal suo nucleo familiare o da terzi in virtù di titolo non opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo

espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente ex art. 560 c.p.c..

**Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato da terzi con titolo mentre l'autorimessa risulta libera.**

Dalla perizia agli atti, infatti, risulta un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1.09.2013 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 20.09.2013 al n. 8275 mod. 3, la sua durata è stata fissata in quattro anni (dal 1.09.2013 al 31.08.2017) con rinnovo tacito, per altri quattro anni. Il contratto de quo:

- è opponibile alla procedura in quanto registrato antecedentemente al pignoramento;
- prevede un canone annuo di euro 7.260,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di euro 605,00 entro e non oltre il 5 di ogni mese di riferimento.

Si precisa inoltre che il Custode, IVG di Prato, in data 16.10.2024 ha inviato tramite raccomandata A/R, disdetta dal contratto sopra menzionato al conduttore (missiva tornata al mittente per compiuta giacenza).

Inoltre il GE ha incaricato il legale della procedura ad avviare sfratto per morosità. La causa è stata rubricata al n. 2566/2024 ed è stata assegnata alla Dott.ssa Lunghi, la quale ha fissato l'udienza per la convalida il 26.02.2025.

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un *condomino*, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente; 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).

Relativamente all'immobile, le pratiche edilizie che legittimano lo stato di fatto sono le seguenti:

- In data 26/07/1990, viene presentata una Autorizzazione Edilizia con P.G. n. 32792 (ST-1188-1990), il cui titolare risulta la precedente proprietaria. La finalità della pratica era quella di realizzare una veranda sul terrazzo piccolo sul lato nord;

- In data 07/06/2010, viene presentata una Attestazione di Conformità in Sanatoria con P.G. n. 74955 (PE-1573-2010). La pratica viene presentata al fine di sanare tutte le difformità

planimetriche rilevabili rispetto alle planimetrie di realizzazione del condominio. La planimetria depositata e legittimata è conforme allo stato di fatto, salvo le lievi modifiche realizzate in cartongesso successivamente descritte.

Il CTU ha rilevato diverse difformità di lieve entità. Opere che possono essere eliminate con una semplice rimozione. È presente un manufatto in cartongesso a separare l'ingresso dal soggiorno che non è presente nella pratica che legittima ad oggi l'immobile. Nel soggiorno, oltre all'uso improprio sanabile con un semplice diverso utilizzo, sono presenti dei profili e cornici in cartongesso, probabilmente realizzati per inserire delle boiserie poi non realizzate. In camera matrimoniale sono presenti due fianchi in cartongesso, probabilmente realizzati per poggiarvi delle armadiature incassate poi non realizzate; intorno a queste superfici sono presenti cornici e profili sempre in cartongesso.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
- quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza aver ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto corrente della procedura).

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 c. 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21.11.2007, n. 231. Il decreto di trasferimento quindi verrà pronunciato solo dopo il versamento del saldo prezzo e la consegna della dichiarazione sopra citata da parte dell'aggiudicatario. La dichiarazione è reperibile sul sito del Tribunale di Prato al seguente link <https://www.tribunale.prato.it/it/Content/Index/60640> - (Antiriciclaggio persone fisiche/giuridiche).

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**Custode degli immobili:** Is.Ve.G. di Prato - tel. 0574.24123 mail [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it). Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione così come previsto dalla [Circolare del Tribunale pubblicata il 27.03.2019](#).

**Assistenza gara telematica:** Help-desk Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. attivo nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00 al numero 0586/20141 - mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Inoltre un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

Il sottoscritto Professionista effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia

interesse dal Professionista delegato attraverso i siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).

\*\*\*\*\*

**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, 20 gennaio 2025

*IL PROFESSIONISTA DELEGATO*

**DOTT. PAOLO BIANCALANI**