

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

*

La sottoscritta Avv. Francesca Lenzi, con studio in Prato, Viale Vittorio Veneto n. 7, e-mail francesca@avvocatolenzi.it, PEC francescalenzi@pec.avvocati.prato.it, telefono 0574.35703, delegata al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 27/2024**, giusta delega del Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna con ordinanza del 17 dicembre 2024, a norma degli artt. 490, 576 e 591-bis c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 24 GIUGNO 2025 alle ore 10.00**, mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net spa, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** degli immobili pignorati in calce descritti, alle condizioni e modalità si seguito indicate:

**I. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA, PREZZO BASE E
OFFERTA MINIMA****LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'intero.**

Appartamento di tipo economico (A/3): posto in zona periferica sud-est, in località Le Badie nel Comune di Prato, con ingressi sia dal civico n.1 (scala A) che dal civico n.17 (scala B) di via Enrico Fermi. L'appartamento è collocato al primo e ultimo piano di un corpo di fabbrica curvilineo, facente parte di un più ampio complesso condominiale. Più precisamente l'appartamento è composto da un monolocale, suddiviso in locale di ingresso con cucina in nicchia, zona notte e da un bagno con disimpegno. Il tutto per una superficie commerciale di mq 57.

L'immobile è rappresentato all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato, per la quota di 1/1 da: Appartamento di tipo economico: Foglio 83, particella 876, subalterno 42, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale mq.52, Totale escluso aree scoperte 52 mq, rendita Euro 225,95, via Enrico Fermi 1-17, piano 1.

Situazione urbanistico, edilizia e catastale.

L'immobile risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi rilasciati dal Comune di Prato: Concessione Edilizia PG 6.665 (Busta 311/74) del 17/05/1977; Concessione Edilizia in Sanatoria per variante in corso d'opera e voltura PG 19.212 (Busta 592/80) del 4/12/1984; Denuncia di Inizio Attività PG 72594 (Busta 2527/1999) per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere del 11/11/1999 e Variante Finale ai sensi dell'art.39 ex L.52/1999 con PG 2077 del 11.01.2001.

La planimetria catastale agli atti è planimetricamente conforme allo stato dei luoghi, a meno di lievissime difformità che non inficiano la rendita catastale.

L'immobile non è dotato di abitabilità. A questo proposito il CTU ha precisato << *che l'ampia finestratura in alluminio dell'appartamento è costituita da 5 elementi vetrati di cui solo due sono apribili ed utili alla ventilazione dell'appartamento, che attualmente si presenta insufficiente rispetto ai requisiti igienico sanitari previsti dall'art.64 del Regolamento Edilizio comunale. Pertanto sarebbe necessario, ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile, rendere tutte le finestre apribili, compreso il lucernario a soffitto per consentire una regolare areazione dell'appartamento*>>.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, classe energetica G.

Stato dell'immobile.

L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione ed è privo di ventilazione trasversale con affaccio unico ed inadeguato.

L'immobile è locato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

E' in essere il contratto di locazione registrato al n.7735 mod.3T in data 20.11.2017, con decorrenza dal 13.11.2017, del tipo 4+4 in regime di cedolare secca per un importo del canone annuo pari ad euro 3.600,00, cioè 300,00 euro mensili, da pagarsi entro il 15 di ogni mese. Contratto opponibile alla procedura, in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento del 04.04.2024 al RP 2499.

Oneri condominiali.

L'immobile fa parte del Condominio via E. Fermi n. 1. Alla data del 15.02.2024 risultava un debito di euro 8.773,31; che l'ammontare delle spese fisse annuali a carico dell'unità immobiliare è pari a circa € 255,00, suddiviso in sei rate da euro 42,50 cadauna; che l'importo totale delle rate di manutenzione ordinaria da versare relative ai due ultimi anni è pari ad € 510,00, oltre ad alcune spese di manutenzione straordinaria pari ad euro 163,40, per un totale di € 673,40. L'acquirente risponde solidalmente con l'esecutato relativamente al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc.

PREZZO BASE € 50.000,00 (cinquantamila/00)

OFFERTA MINIMA € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara € 3.000,00 (tremila/00)

La vendita è soggetta ad imposta di registro che dovrà essere pagata dall'aggiudicatario.

II. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria

o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato:

- le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 **ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 23 GIUGNO 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.spazioaste.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@gustiziacert.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. 27/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura il cui codice **IBAN IT44086732150000000922129** **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 nella presente ordinanza e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

- 2) in relazione alla figura del **c.d. presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);
- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione;
- 4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.** Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;
- 5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche il giorno della vendita;
- 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 **euro 3.000,00**;

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 esecutati**;

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

IV. ULTERIORI 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.
- 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 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.
- 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'75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (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 iniziata 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 caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito



mutuante senza aggravio di spese per la procedura.



- **L'elaborato peritale può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita**, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area delle Vendite Pubbliche e sui siti internet **www.astalegale.it**, **www.astegiudiziarie.it** e **www.tribunale.prato.it**.

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

Prato il 25/03/2025



La Delegata alla Vendita

Avv. Francesca Lenzi

