



TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO EX ARTICOLO 490 C.P.C.

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

*** ** **

Il sottoscritto Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, delegato *ex art.* 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **n. 42/2023 R.G.E.** (riunita con **n. 1/2024 R.G.E.**)

AVVISA

che il giorno **24 settembre 2025 alle ore 14:30** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, di quanto in calce descritto e alle condizioni e modalità in appresso specificate.

*** ** **

OGGETTO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su terratetto per civile abitazione posto nel Comune di **Prato (PO)**, Via Francesco Ferrucci n. 572, disposto ai piani terra, primo e secondo, con accesso da resede esclusivo da detta via e collegato da scale interne, composto al piano terreno da zona giorno, con ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegni e servizio igienico, spazi esterni per resede frontale e tergaie esclusivi. Nel resede tergaie si trova una tettoia sul fronte dell'edificio, degli annessi con spazi di servizio all'abitazione e wc, parzialmente coperta da pensilina a sbalzo da demolire; è stato inoltre costruito un vano a carattere precario con pannelli in lamiera e struttura a pali innocenti per il quale non sono state richieste le necessarie abilitazioni edilizie; al piano primo da due camere, locale di servizio, disimpegno, un servizio igienico e terrazzo; al piano secondo da due camere, locale di servizio, servizio igienico, disimpegno e due terrazzi, uno dei quali coperto da tettoia.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i suddetti beni risultano rappresentati nel

foglio di mappa 86, particella 77, subalterno 501, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 13, superficie catastale 265 mq. (249 mq. escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 1.376,36.

VALORE

Prezzo base: **Euro 345.700,00 (Euro trecentoquarantacinquemilasettecento/00).**

Offerta minima: **Euro 259.275,00 (Euro duecentocinquantanovemiladuecentosettantacinque/00)**

DEPOSITO PER CAUZIONE

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

URBANISTICA

L'immobile in questione è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In particolare l'immobile è stato oggetto di Licenza Edilizia per la sopraelevazione dell'edificio presentata al Comune di Prato al protocollo n. 15673 del 17 luglio 1962, pratica edilizia n. 1003/1962, rilasciata il 13 gennaio 1963 e ritirata il 27 marzo 1963.

Successivamente a tale data, l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 31 della Legge 47/85 (Condono Edilizio 1985) rilasciata in data 4 giugno 2008 dal Comune di Prato a seguito di domanda di presentata 30 aprile 1986, protocollo n. 35795, n. d'ordine 15722/1986;
- Comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 protocollato al Comune di Prato il 23 agosto 1989 al n. 37547;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 1 della Legge 326/2003 (Condono Edilizio 2004) rilasciata in data 6 novembre 2008 dal Comune di Prato a seguito di domanda di presentata 9 dicembre 2004, protocollo n. 80469, n. d'ordine 1537/2004;
- Denuncia di inizio attività inoltrata al Comune di Prato con istanza prot. n. 138680 del 15 ottobre 2008 per opere esterne realizzate al manufatto tergale (P.E. n. 2979/2008);
- Deposito di variante ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 71730 del 4 giugno 2009 (P.E. n. 1428/2009);

- CILA per modifiche interne per realizzazione di bagno nel vano ripostiglio, inoltrata al Comune di Prato con istanza prot. n. 125566 del 5 novembre 2013.

Per l'immobile è stato richiesto il certificato di agibilità con istanza presentata in data 4 agosto 1964, protocollo n. 21654, per il quale il Comune ha rilasciato certificazione di agibilità in data 12 giugno 1965. Il C.T.U. ritiene che l'attestazione di agibilità è ormai superata dalle opere eseguite successivamente alla data di rilascio.

Nella relazione tecnica in atti si rileva che le rappresentazioni grafiche del bene hanno errori di rilevazione e rappresentazione grafica. In particolare, anche se la disposizione dei vani rimane inalterata, abbiamo una diversa sagoma del fabbricato e diversa dimensione interna dei vani. La mappa catastale è sostanzialmente coerente con lo stato di fatto.

Il C.T.U., al fine di rendere conformi gli immobili dal punto di vista catastale, ritiene necessario aggiornare la planimetria per una corretta rappresentazione grafica. Il costo per la sua regolarizzazione è pari a Euro 500,00 per le spese tecniche per procedura DOCFA e rilievo dell'immobile, oltre a Euro 50,00.

Nella relazione tecnica in atti emerge altresì che:

1) facendo una sovrapposizione con lo stato autorizzato della pratica edilizia abilitante si riscontrano difformità nei grafici per una tolleranza dimensionale che in alcuni casi risulta superiore da quanto previsto dal D.P.R. n. 380/01, art. 34 bis e dalla L.R. n. 65/2014, art. 198, come ad esempio al piano terreno diversa dimensione dei vani d'ingresso, disimpegno e servizio igienico, diverso spessore delle pareti e posizione. Vi sono anche opere che riguardano interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo per la realizzazione delle seguenti opere:

- una parete all'ingresso al piano terreno di divisione per la formazione di un vano d'ingresso e un disimpegno;
- un piccolo annesso in pannelli di materiale metallico e plastico nel resede tergal.

Per detti interventi il C.T.U. prevede la rimozione con rimessa in pristino del box in lamiera e la successiva presentazione di SCIA in sanatoria con i seguenti costi:

* costi per la SCIA in sanatoria: spese da versare al Comune di Prato: Euro 70,00 per i diritti di segreteria; Euro 1.000,00 per la sanzione;

* spese tecniche: rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) Euro 700,00; pratiche urbanistiche Euro 1.500,00; totale spese tecniche Euro 2.200,00 oltre a IVA e CAP al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza;

* costi per la rimozione dell'annesso in pannelli pari a Euro 692,37 oltre a IVA al 22%.

Il C.T.U. precisa altresì che i costi per la sicurezza sono stati omessi perché già compresi negli altri compiti metrici e i costi dei pannelli sono stati unificati per analogia di lavorazione;

2) rispetto allo stato autorizzato si riscontrano le seguenti difformità:

- realizzazione di una porta per il collegamento nel soggiorno dell'abitazione al piano terra di proprietà di terzi e negli annessi del resede tergaie; opere eseguite in assenza di titolo edilizio e di progetto strutturale depositato al competente ufficio.

Il C.T.U. evidenzia che per la realizzazione di dette aperture è stato eseguito il taglio su pareti perimetrali strutturali di edifici costruiti in muratura;

- con la DIAE del 2008 è stata realizzata una tettoia – pensilina a sbalzo, a parziale copertura del resede prospiciente gli annessi tergaie per l'unità in questione e per altra unità di proprietà di terzi, con una sporgenza di circa ml. 1,30 alla trave e ml. 1,75 al pannello di copertura x ml. 8,00 circa di sviluppo complessivo.

Per la sua realizzazione non risulta essere stata depositata pratica all'ufficio del genio civile della Regione Toscana per il progetto strutturale per le relative opere. La sua realizzazione era urbanisticamente autorizzata con DIAE del 2008, senza seguire un deposito progetto regolarmente depositato al genio civile, di conseguenza il C.T.U. ritiene necessario demolire il manufatto, poiché non corrispondente alle vigenti normative e neppure adattabile.

Le linee guida approvate dalla Regione Toscana con Delibera n. 663 del 20 maggio 2019, allegato B - *interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità* (art. 94 bis c. 1 lett. c) – al Paragrafo 3.4 delle Linee Guida, approvate con la deliberazione della Giunta regionale toscana, alla lettera B.2 e il superato (ma vigente al momento della realizzazione dell'opera) D.P.G. Regione Toscana 36/R del 2009, art. 12, comma 2, lett. j), qualificano gli interventi irrilevanti ai fini strutturali: "Pensiline a sbalzo, realizzate in opera, tettoie esterne in aggetto in legno o metallo, in genere sopra finestre o portoni di ingresso, con sbalzi delle strutture portanti principali inferiori a ottanta centimetri o superficie inferiore a cinque metri quadrati".

La superficie della pensilina realizzata è pari a mq. 15,00 circa, ha una sporgenza di ml. 1,30 a fine travetto, ml. 1,75 alla gronda molto superiore ai limiti previsti.

Da un'analisi non invasiva il C.T.U. rileva che il manufatto è stato installato direttamente sulla muratura con tassellatura e/o ancoraggi con resine chimiche senza cordoli di collegamento alla parete.

Per la regolarizzazione della pensilina il C.T.U. ritiene necessaria la presentazione di una pratica a sanatoria, ma questa richiede le verifiche delle strutture e degli ancoraggi alla parete. Le tettoie con sporgenze superiori a ml. 1,50, secondo le vigenti normative urbanistiche costituiscono aumento di superficie coperta e per la consistenza dell'immobile e per i rapporti tra superficie lotto e superficie coperta l'intervento non sarebbe più ammissibile.

Non rispondendo ai requisiti di norma il C.T.U. ritiene che la pensilina dovrà essere

demolita e, per rendere la demolizione urbanisticamente conforme in seguito di colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Prato, deve essere presentata Segnalazione Certificata d'Inizio Attività per la rimozione e la demolizione della tettoia.

Trattandosi di pensilina costruita contestualmente per entrambe le proprietà che non può essere demolita parzialmente, la pratica dovrà essere presentata anche per l'immobile del confinante.

Le spese per la presentazione dell'istanza edilizia e per le opere di demolizione e smaltimento saranno divise al 50% tra i beni di proprietà dell'esecutato e i beni di proprietà di terzi.

Il C.T.U. ha appurato che le difformità presenti sono risolvibili con la presentazione di una SCIA per la rimozione della pensilina-tettoia e la contestuale demolizione del manufatto.

I costi per la SCIA sono:

Spese da versare al Comune di Prato: Euro 70,00 per i diritti di segreteria.

Spese tecniche: rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) Euro 700,00 e pratiche urbanistiche Euro 1.500,00, per un totale di spese tecniche pari ad Euro 2.200,00, oltre a IVA e CAP (al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza) oltre al versamento di € 70,00 al Comune di Prato per i diritti di segreteria.

Le spese per la demolizione della tettoia sono state eseguite da computo metrico redatto seguendo i prezzi della Regione Toscana del 2023, il costo per la demolizione e smaltimento dei manufatti è pari a Euro 806,51 oltre a IVA.

Le suddette spese sono da dividere al 50% con l'immobile di proprietà di terzi per un totale di Euro 1.922,65 cadauno.

La tamponatura delle porte realizzate per l'accesso con l'altra unità immobiliare di proprietà di terzi dovrà essere realizzata prima della presentazione di pratiche edilizie in quanto risulta essere abusiva e risulta necessaria una rimessa in pristino dello stato autorizzato dei luoghi prima di procedere alla presentazione di ulteriori istanze edilizie.

I costi degli adempimenti necessari per messa in sicurezza nei luoghi di lavoro e per lo smaltimento dei materiali di risulta non saranno inseriti poiché già computati nelle successive fasi di lavorazione che si considerano consecutive a questa fase.

Il lavoro prevede la rimozione e smaltimento della porta, la muratura dell'apertura con relativi ammorsamenti per rendere solidale la nuova tamponatura, intonaco e velo su entrambe di lati della muratura a vivo e tinteggiatura delle due pareti interessate.

Nel caso fossero presenti pilastri in acciaio in luogo delle mazzette in muratura piena, il costo per l'ammorsamento alla struttura si considera equivalente a quello previsto nel computo.

Il costo per la chiusura delle porte è stato calcolato dal C.T.U. seguendo i prezzi LLPP

della Regione Toscana è pari a Euro 1.941,38 oltre a IVA, per un totale di Euro 2.368,48 compreso IVA al 22%.

L'assegnatario del bene potrà valutare i costi per eventuale riconfinamento per la porzione di resede di proprietà esclusiva dell'unità al piano terreno poiché non risulta essere delimitato fisicamente e recintato.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

ULTERIORI INDICAZIONI

Si precisa che in relazione agli immobili in oggetto è stata trascritta a Prato in data 24 novembre 2014 al n. 6993 del registro particolare, costituzione di fondo patrimoniale per atto ai rogiti del Notaio Carlo Pasquetti del 4 novembre 2014, repertorio n. 30339/10984; formalità che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento ma che **non risulta pregiudizievole** in quanto successiva all'iscrizione ipotecaria che ha dato luogo alla procedura esecutiva nonché a seguito della cessazione del fondo patrimoniale, ai sensi dell'art. 171 del Codice Civile, per decesso del coniuge dell'esecutato avvenuto in data 13 novembre 2023.

*** ** ***

CONDIZIONI DI VENDITA

a) Il compendio sarà posto in vendita, al prezzo non inferiore a quello sopra indicato (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita – cosiddetta “*offerta minima*” – e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al “*prezzo base*” stabilito nel medesimo avviso), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti.

b) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali vizi, mancanze 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 (articolo 63, comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile), 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.

d) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

e) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47/1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

g) Nell'ipotesi di immobili non abitati dal debitore esecutato (ad esempio: immobile occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura; immobile occupato dal debitore ma a destinazione non abitativa; immobile libero ma nella disponibilità dell'esecutato), l'ordine di liberazione, se non pronunciato all'udienza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., sarà emesso al più tardi al momento dell'aggiudicazione, su istanza del custode.

Nell'ipotesi, invece, di immobili abitati dal debitore esecutato – da solo oppure unitamente al proprio nucleo familiare – la liberazione sarà attuata a cura del custode su richiesta dell'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

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.

h) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

i) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e www.pvp.giustizia.it.

j) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché delle spese dell'attività del professionista che il D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 pone a carico dell'aggiudicatario, il cui importo sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il

medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

k) Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 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 adotte 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

l) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

m) Al momento della presentazione dell'offerta o della domanda di partecipazione, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

n) Della presente vendita verrà data pubblica notizia:

* mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (www.pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it;

* con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

* mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. ("Vetrina Permanente" e "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app") e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ("Vetrina Immobiliare Permanente" su reteaste.it).

o) Custode dell'immobile è la società "Is.Ve.G. – Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.", Via F.lli Giachetti n. 35, telefono 377/3131585, e-mail: prenota.po@isveg.it.

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) – <https://pvp.giustizia.it> – e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

p) Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: ldagliana@notariato.it.

q) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e della relazione di stima, ambedue documenti agli atti che potranno essere consultati sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, www.pvp.giustizia.it ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Notaio con modalità telematiche, come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta**, 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 "INVIA OFFERTA" 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.

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_XXXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- 1) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

In caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno in corso di validità o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia. 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.

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.

In caso di enti diversi da società occorrerà allegare copia autentica dello statuto vigente e copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, occorrerà allegare copia di un documento di 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, occorrerà allegare copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- 2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di Euro 16,00 (Euro sedici/00).

Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (Euro sedici/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;

3) ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 42/2023") eseguito sul conto corrente della procedura presso Chiantibanca Credito Cooperativo – IBAN: **IT66 P086 7321 5000 0000 0920 447** – **almeno 5 (cinque) 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;

4) 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;

5) 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, comma 3 c.p.c.* effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti *ex art. 12, comma 4 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015*.

Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, tale circostanza dovrà essere specificata – anche in allegato – nell'offerta.

In tal caso 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 e il Conservatore dei Registri Immobiliari eseguirà la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata, il tutto ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità

telematica, secondo le disposizioni impartite dall'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 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e 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 professionista 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 centoventi giorni (termine perentorio, non prorogabile e 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.

5) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

6) Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione dal portale del gestore della vendita telematica), 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) 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, lettera f) del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 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 è 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 è 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 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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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, l'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 è 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 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).

11) In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 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"), il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e dei comproprietari non eseguiti.

ULTERIORI INDICAZIONI

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 di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso di vendita.

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge in materia.

Prato, 19 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Luca D'Agliana

