TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto **Dott. ANDREA BIANCALANI**, Dottore Commercialista in Prato, con studio in via Tiziano n. 7, (Tel. 0574/28625 - *mail* andrea@studiobiancalani.it) delegato dalla Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2024 R.G.E.I.**

AVVISA

che il giorno **18 Settembre 2025 alle ore 10:00,** mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net 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

Piena proprietà di **un laboratorio artigianale** sito nel Comune di Prato (PO), via Castruccio 38/A, piano terra (erroneamente indicato 38/B nella visura catastale).

L'immobile è accessibile dal passo a comune pedonale e carrabile che si diparte dalla via Castruccio ed è composto da un primo locale accessibile dal portone di ingresso che si affaccia sul passo a comune, un secondo locale affiancato al primo ed un servizio igienico ubicato nel secondo locale. Inoltre nel possesso dell'esecutato ci sono anche: un vano accessibile dal secondo locale ed un ripostiglio esterno adiacente al portone di ingresso.

L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio composto da più immobili a destinazione produttiva e residenziale che confinano con il passo a comune che prosegue fino al resede a comune con un condominio residenziale. All'immobile si accede tramite il citato passo a comune che si diparte dalla via Castruccio. Sia il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, sia il condominio con il quale lo stesso bene condivide il passo a comune, non sono formalmente amministrati pertanto non è stato possibile stabilire se vi siano spese arretrate riferite alle parti comuni. L'originaria costruzione dell'immobile risale ad epoca remota (comunque anteriore al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01/09/1967). La struttura portante verticale è in muratura. La struttura della copertura del primo locale è costituita, in parte, da una copertura piana che al piano superiore costituisce il lastrico solare di un immobile residenziale e, in parte, da una copertura a falda inclinata. La struttura della copertura del secondo locale è costituita da pannelli metallici coibentati prefabbricati sorretti da una struttura metallica. In detta copertura si aprono due lucernari in materiale traslucido.

L'immobile si presenta con pavimentazione in cemento di tipo industriale e pavimento e rivestimento in ceramica per il bagno. Gli infissi sono in metallo e vetro. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. L'immobile è dotato di impianto elettrico per il quale non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità. L'immobile è dotato di impianto idrosanitario con scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda. L'impianto di smaltimento dei liquami dei bagni appare provvisto delle dotazioni regolamentari con fosse biologiche a comune con l'immobile confinante collocate nel passo a comune. Le finiture sopra descritte si presentano in mediocri condizioni. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto quello depositato al Comune di Prato in data 13/11/2013 P.G. 129458 (ACE), ha perso validità essendo, questa, decennale.

Identificazione catastale

Il laboratorio artigianale, è rappresentato al **catasto fabbricati** del Comune di Prato (PO), nel foglio di mappa **78**, particella **258**, sub **503,** graffata alla particella 505 sub 502, categoria **C/3**, classe **6**, consistenza **108 m^2**, superficie catastale totale m^2 **131**, rendita catastale € **423,91**.

*****

ASTA SINCRONA TELEMATICA

PREZZO BASE: Euro 51.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 38.250,00

DEPOSITO CAUZIONALE: almeno 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO: EURO 3.000,00

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

IL BENE RISULTA OCCUPATO CON TITOLO

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"offerta_xxxxxxxxxx.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_xxxxxxxxxx.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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 minorenne 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 62/2024*"**) eseguito sul conto corrente "**Esec. Immobiliare 62/2024"** presso la Chianti Banca, filiale di Prato, via Ferrucci n. 191 - **IBAN: IT85K0867321500000000924498 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 esecutati**;

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il CTU nella perizia evidenzia che: *"non trattandosi di condominio regolarmente costituito non è stato possibile stabilire se esistano debiti nei confronti del condominio stesso."*

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 ad eccezione della seguente formalità:**

1. **Trascrizione a favore dell'esecutato n. 2742 di reg. part. del 18.04.2011 Pubblico Ufficiale Tribunale di Prato Repertorio 0 del 9.03.2011 - domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica.**

In merito a detta formalità si precisa che nell'atto di provenienza (Registro particolare 3348 del 30.05.2012 - Notaio Simona Cirillo) il venditore dichiara quanto segue: *"in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sul cespite in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta unicamente eccezione per la domanda giudiziale trascritta in data 18/04/2011 ai nn. 4326/2742 relativa a controversia che deve intendersi transatta con il presente atto e che sarà cancellata a cura e spese"* dell'esecutato.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, 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 il bene risulta occupato da terzi con titolo.

Dalla perizia agli atti, infatti, risulta un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 6.12.2017 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Prato in data 14.12.2017 al n. 8345 mod. 3T, la sua durata è stata fissata in sei anni (dal 1.01.2018 al 31.12.2023). Non essendosi verificate le condizioni di cui all'art. 29 legge 392/1978, la locazione ha scadenza 31.12.2029. Il contratto *de quo*:

- **è opponibile alla procedura in quanto registrato antecedentemente al pignoramento;**
- **prevede un canone annuo di euro 4.800,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di euro 400,00 entro e non oltre il 5 di ogni mese di riferimento (è previsto aggiornamento ISTAT).**

Si precisa inoltre che il Custode, IVG di Prato, in data 11.10.2024 ha inviato tramite PEC, disdetta dal contratto sopra menzionato al conduttore.

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).

Ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, si precisa che, dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è stato realizzato in parte, ossia il primo locale, in data anteriore al 01/09/1967, il quale però originariamente faceva parte di un più ampio complesso edilizio. Il secondo locale anch'esso facente parte originariamente dello stesso complesso edilizio è stato oggetto della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 31 della legge 47/85 P.G. 96774 del 31/12/1986 N. Ordine 31598, rilasciata il 17/02/1999 e ritirata 25/03/1999. Il CTU non ha reperito atti abilitanti che descrivano l'immobile nel suo stato attuale sia riguardo i due locali principali sia riguardo i due locali già descritti nella risposta al terzo quesito della perizia, né vengono citati negli atti di provenienza titoli edilizi riferiti all'immobile nel suo stato attuale. Successivamente a tali atti l'unica pratica reperita dal CTU è la dichiarazione di agibilità P.G. 4728 del 10/01/2018.

Il CTU ritiene che l'immobile non sia urbanisticamente conforme. Per ripristinare la conformità urbanistica si dovranno, in primo luogo, eliminare gli abusi, chiudendo l'apertura tra il secondo locale ed il vano ricadente nella confinante particella 392 di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà altrui, in secondo luogo demolire il ripostiglio esterno ricadente sulla particella 781 (bene comune) ed infine ottenere la sanatoria necessaria per conformare urbanisticamente l'immobile ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla Legge 105/2024. Anche dette azioni, da coordinare con le necessarie variazioni catastali di cui al terzo quesito della perizia, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Il CTU inoltre riferisce nell'elaborato peritale, che dallo studio degli atti di provenienza, è emerso che le porzioni che il perito ha perimetrato in rosso nella stessa planimetria e nella mappa catastale, pur in possesso dell'esecutato, non sono mai state a lui trasferite, ma ricadono nella confinante particella 392 di proprietà altrui, quella che costituisce il vano accessibile dall'interno, e nella particella 781, bene comune, il ripostiglio esterno (quest'ultimo avente forma diversa da quella descritta nella planimetria catastale). Pertanto la descrizione catastale del bene pignorato corrisponde allo stato di fatto, ma non a quanto effettivamente pervenuto all'esecutato in successione. Tale situazione catastale ha impedito al CTU di produrre variazioni catastali per il ripristino della originaria consistenza in quanto sono coinvolte proprietà altrui estranee alla procedura. Pertanto rimarrà a carico dell'aggiudicatario anche l'onere di conformare la descrizione catastale alla effettiva titolarità. Per quanto detto la planimetria in atti non risulta conforme. Dei predetti oneri il CTU ne ha già tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita del bene.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. - *tel*. 377.3131585 *mail* prenota.po@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 Astalegale.net S.p.A. attivo nei seguenti orari 8.30 - 13.00 e 14.00 - 18.30 al numero 02 800 300 21 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, www.tribunale.prato.it e www.astegiudiziarie.it. Inoltre un annuncio sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.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, www.astegiudiziarie.it e 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, 21 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

DOTT. ANDREA BIANCALANI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009