

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 63/2024

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna
Professionista Delegato: Rag. Sabrina Bettazzi

* * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ex Art. 490 C.P.C.

La sottoscritta Rag. Sabrina Bettazzi, Commercialista, con studio in Prato, Via Santa Gonda n. 14 (Cod. Fisc. BTTSRN72T44G999T) - (Tel. 0574/581986 - PEC: sabrina.bettazzi@odcecrato.legalmail.it e-mail: sabrina@datumsrl.it) delegata ex art. 591 c.p.c. alla vendita con Ordinanza del 13/03/2025 dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dottor Enrico Capanna nella esecuzione immobiliare n. 63/2024 R.G.E

AVVISA

che il giorno **31/07/2025 alle ore 10:00 per il Lotto N. 1 e alle ore 11.00 per il Lotto N. 2**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità TELEMATICA SINCRONA**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, i beni immobili descritti al punto A) del presente Avviso e con le modalità indicate ai punti B), C) e D).

* * * * *

A) BENI OGGETTO DI VENDITA**Lotto n. 1 – piena ed intera proprietà di:**

-Trattasi di due unità immobiliari con destinazione produttiva con uffici e servizi al piano terra e magazzino al piano primo, posto in Comune di Calenzano (FI), Via San Morese nc 24/28, piano T e 1. Le unità immobiliari sono parte di un più ampio edificio a due piani fuori terra, comprendente, oltre alle due unità produttive, anche un appartamento per civile abitazione (Lotto N. 2), il tutto avente accesso sia dal civico 24 della Via San Morese che dal civico 28; le unità facenti parte del Lotto N. 1 si sviluppano interamente al piano terra e al piano primo e sottosuolo.

Descrizione specifica dei beni:

Le unità immobiliari fanno parte di un vecchio complesso immobiliare realizzato negli anni '70, costituito da locali ad uso industriale ed una civile abitazione avente ingresso dalla Via San Morese n. 24/28 del Comune di Calenzano. Le unità facenti parte del Lotto N. 1 hanno accesso sia dalla

Via San Morese al civico 24 tramite resede a comune con l'unità di cui al Lotto N. 2, sia dalla Via San Morese n. 28/A. Trattasi di due unità immobiliari catastalmente distinte, una posta al piano terra e formata da uffici, officina meccanica, tettoie e depositi esterni nonché laboratorio e l'altra posta al piano primo, alla quale però si accede esclusivamente da vano scala e montacarichi posti all'interno del laboratorio al piano terra.

Le unità si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in parte industriale ed in parte con mattonelle in grès, per quanto riguarda i due grandi locali destinati a laboratorio a piano terra e magazzino/deposito al primo piano. I locali destinati ad ufficio invece sono pavimentati con parquet chiaro in parte e con piastrelle in ceramica di vecchia fattura. Per ciò che riguarda l'officina meccanica, la stessa è coperta con tettoia in pannelli coibentati e struttura in ferro. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in ferro e vetro di tipo industriale. L'impianto elettrico è realizzato con canaline di tipo industriale, mentre l'impianto di riscaldamento/raffreddamento, dove presente, è a pompa di calore.

L'immobile si trova ubicato in zona periferica (zona industriale) del Comune di Calenzano, con facilità di accesso allo stesso, sia per quanto riguarda i mezzi pubblici, con fermate Autobus nelle vicinanze, sia per quanto riguarda mezzi privati, in quanto vi si arriva da varie direzioni. Inoltre nelle vicinanze troviamo negozi di vicinato, supermercati, banche, ufficio postale. A poca distanza si trova l'ingresso per l'Autostrada A1.

Le unità confinano con: Via San Morese su più lati, propr. parti esegutate, s.s.a.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale ragguagliata dell'intero lotto è di Mq. 1.428,45, così articolata:

- Superficie lorda commerciale piano terra e primo Mq. 1.318,71
- Superficie lorda commerciale tettoie esterne Mq. 93,04
- Superficie lorda commerciale terrazzi Mq. 16,70

La superficie lorda ragguagliata è stata determinata considerando le tettoie esterne e depositi per 1/3 della loro superficie lorda ed i terrazzi per 1/3 della loro superficie lorda.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano, le unità immobiliari risultano giustamente intestate alla parte esegutata e sono così censite:

- Foglio di mappa 70, part. 194, sub. 1, Cat. D/7 – R.C. € 5.101,56
- Foglio di mappa 70, part. 194, sub. 3, Cat. D/7 – R.C. € 2.155,69

Difformità catastali:

Per il lotto n. 1 le planimetrie depositate nell'anno 1987, n. 49741 e n. 49742, individuano correttamente le unità staggite ma non le rappresentano correttamente. In particolare si riscontrano piccole difformità interne (aperture, tramezzature, ecc.) che tuttavia non modificano né la consistenza né la rendita catastale. Nella planimetria 49741 l'angolo sul lato nord rappresentato tratteggiato, corrisponde al sedime della particella 481 del foglio 70, intestata ad altra proprietà oggetto della variazione catastale n. 49745 del 1987. L'esperto nominato, Geom. Brogi Carolina, ha precisato nell'elaborato prodotto che non è possibile procedere alla redazione di una planimetria catastale corretta per fusione, poiché le ditte catastali non corrispondono, precisando di non aver reperito scritture private e/o atti che regolarizzino tale situazione.

Accertamenti urbanistico – edilizi:

Di seguito si riporta la cronistoria delle pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 40 del 1970, presentata in data 25/03/1970 al n. 3274 di P.G. , rilasciato in data 01/12/1970 (riguardante l'intero complesso immobiliare, comprendente i lotti n. 1 e n. 2);
- Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato al Comune di Calenzano in data 29/03/1986 al n. Ordine 820, rilasciato in data 19/01/1996 e ritirato in data 19/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 30.08.1996 P.G. n. 16932;
- Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera, presentata in data 16/06/2010 P.G. 12771, Pratica Edilizia n. 214/2010;
- Attività Edilizia Libera presentata in data 08/06/2011 P.G.10977, Pratica Edilizia n. 229/2011.

Dalla Relazione di Consulenza Tecnica elaborata dall'Esperto incaricato, Geom. Carolina Brogi, sui fabbricati facenti parte del Lotto N. 1 , con riferimento all'ultimo elaborato grafico depositato e allegato al condono edilizio, risultano presenti delle difformità interne relative a realizzazione e/o spostamento di tramezzature interne, in particolare nella zona uffici e tettoie esterne; in queste ultime, inoltre, una porzione di tettoia è stata adeguata alla sporgenza maggiore di quella a fianco. Si sono riscontrate anche lievi difformità sulle quotature interne, tali, comunque, da rientrare nella tolleranza prevista dalla vigente normativa. Le suddette difformità, sentito il parere dei tecnici del Comune di Calenzano – Ufficio Tecnico – possono essere sanate con il deposito di una CILA tardiva per opere già eseguite che comporta una

spesa di Euro 2.500,00 per onorari professionista incaricato, € 50,00 di diritti di segreteria. A questi devono essere aggiunti gli oneri relativi alla sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00. E' pertanto stimato un costo di Euro 3.550,00 oltre oneri di Legge. Conseguentemente si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale delle due unità immobiliari prevedendo un costo pari ad Euro 800,00 per onorari professionista incaricato ed Euro 200,00 per diritti catastali, per un totale di Euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

Si precisa che dalla Relazione di Consulenza Tecnica non risultano riferimenti sull'esistenza della dichiarazione di Agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica:

Per i beni di cui al presente Lotto N. 1, risultano reperiti due Attestati di Prestazione Energetica e precisamente:

- APE id 0000576941 del 2023 con validità fino al 06/02/2031 per l'unità di cui al Fg. 70, P.Illa 194, Sub. 1;
- APE id 0000576952 del 2023 con validità fino al 06/02/2021 per l'unità di cui al Fg. 70, P.Illa 194, Sub. 3

Stato di occupazione:

Alla data di redazione del presente Avviso di Vendita, gli immobili risultano locati ad uso attività d'impresa, con contratto di locazione opponibile alla procedura, con inizio dal 06/02/2023 e termine al 05/02/2029, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 03/03/2023, rinnovabile per altri sei anni, al canone annuale di Euro 42.000,00, aggiornabile su base Istat.

Vincoli:

Sui beni oggetto di esecuzione non ci sono altri vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso, se non quelli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Spese condominiali:

Non esistono oneri di natura condominiale essendo le unità immobiliari non facenti parte di un condominio.

Il tutto come meglio descritto dall'elaborato peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di Delega del 13/03/2025 nonché al presente avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.prato.it; sul

portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e presso la Cancelleria del Tribunale di Prato.

Eventuali 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. SRL di Prato tel. 0574/24123, fax 0574/26054, email: pratoimmobiliari@isveg.it.

PREZZO DEL LOTTO N. 1 (base d'asta): € 830.000,00 (euroottocentotrentamila/00).

PREZZO MINIMO (per la validità dell'offerta): € 622.500,00 (Euroseicentoventiduemilacinquecento/00);

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO: € 10.000,00 (diecimila/00)

Vendita soggetta ad imposta di registro

* * *

Lotto n. 2 – piena ed intera proprietà di:

-Trattasi di appartamento facente parte di un più ampio edificio a due piani fuori terra e sottosuolo, comprendente unità produttiva con uffici e servizi (Lotto N. 1), avente accesso indipendente dal civico 24 di Via San Morese, che si sviluppa interamente al piano primo e sottosuolo, posto in Comune di Calenzano.

Descrizione specifica dei beni:

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso immobiliare realizzato negli anni '70, costituito da locali ad uso industriale e una civile abitazione avente accesso dal civico 24 di Via San Morese tramite resede a comune mediante il quale si accede all'ingresso al piano terra rialzato, dove si trova il vano scala esclusivo che garantisce l'accesso al piano primo, dove si sviluppa l'intera unità. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è composto da ampio ingresso, tre camere da letto matrimoniali, disimpegno zona notte, due bagni, cucina abitabile e grande soggiorno con camino. Fa parte dell'unità immobiliare un ampio loggiato esterno e due balconi. Al piano terra con accesso esterno dal resede al comune vi è l'accesso alla cantina posta al piano interrato la quale però, al momento del sopralluogo da parte dell'Esperto incaricato, non era visionabile a causa del posizionamento, in corrispondenza dell'accesso, di numerose casse di legna. L'unità si trova in normali condizioni di manutenzione con pavimenti in ceramica chiara, porte in legno tamburato color marrone ed infissi esterni in legno ed avvolgibili in plastica marroni.

L'impianto elettrico è realizzato tutto in traccia, così come l'impianto di riscaldamento che è termo singolo con caldaia a gas murale esterna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile si trova ubicato in zona periferica del Comune di Calenzano, con facilità di accesso allo stesso, sia per quanto riguarda i mezzi pubblici, nelle vicinanze con fermate per autobus, sia con mezzi privati in quanto vi si arriva da varie direzioni. Inoltre, nelle vicinanze troviamo negozi di vicinato, supermercati, banche, ufficio postale. A poca distanza si trova l'ingresso per l'autostrada A1.

L'abitazione confina con Via Morese su più lati, propr. parti esegutate, s.s.a.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale ragguagliata del lotto è di Mq. 224,81, così articolata:

- Superficie commerciale lorda abitazione Mq. 185,00
- Superficie commerciale lorda accessori esterni Mq. 22,33
- Superficie commerciale lorda cantina Mq. 17,48

Il calcolo della superficie commerciale ragguagliata è stato determinato aggiungendo all'intera superficie lorda dell'abitazione, 1/3 della superficie lorda della cantina ed 1/3 della superficie lorda dei terrazzi.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano, l'unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esegutata ed è così censita:

- Foglio di mappa 70, Part. 194, Sub. 2, Cat. A/3 classe 2, vani 7,5 (mq. 197) - R.C. € 639,12

Difformità catastali

Per il presente Lotto N. 2 la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e rappresenta correttamente l'unità oggetto del lotto in questione.

Accertamenti urbanistico - edilizi:

Di seguito si riporta la cronistoria delle pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 40 del 1970, presentata in data 25/03/1970 al n. 3274 di P.G. , rilasciato in data 01/12/1970 (riguardante l'intero complesso immobiliare, comprendente i lotti n. 1 e n. 2);
- Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato al Comune di Calenzano in data 29/03/1986 al n. Ordine 820, rilasciato in data 19/01/1996 e ritirato in data 19/12/2001;

-
- Denuncia Inizio Attività Edilizia del 30.08.1996 P.g. n. 16932;
- Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera, presentata in data 16/06/2010 P.G. 12771, Pratica Edilizia n. 214/2010;
- Attività Edilizia Libera presentata in data 08/06/2011 P.G. 10977, Pratica Edilizia n. 229/2011.

Dalla Relazione di Consulenza Tecnica elaborata dall'Esperto incaricato, Geom. Carolina Brogi, sul fabbricato facente parte del Lotto N. 1, con riferimento all'ultimo elaborato grafico depositato e allegato all'Attività Edilizia Libera del 2011, si sono riscontrate lievi difformità sulle quotature interne tali comunque da rientrare nella tolleranza prevista dalla normativa vigente, oltre che piccole differenze alle mazzette interne, anch'esse rientranti nelle tolleranze edilizie e tutte non soggette a deposito di pratiche edilizie specifiche.

Si precisa che dalla Relazione di Consulenza Tecnica non risultano riferimenti sull'esistenza della dichiarazione di Agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica

Per i beni di cui al presente Lotto N. 2 non è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta costituire l'abitazione di residenza di una delle due esecutate con la rispettiva famiglia; la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del Custode Giudiziario.

Vincoli:

Sui beni oggetto di esecuzione non ci sono altri vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso, se non quelli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Spese condominiali:

Non esistono oneri di natura condominiale essendo le unità immobiliari non facenti parte di un condominio.

Il tutto come meglio descritto dall'elaborato peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di Delega del 13/03/2025 nonché al presente avviso di

vendita, sui siti internet www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.prato.it; sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e presso la Cancelleria del Tribunale di Prato.

Eventuali 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. SRL di Prato tel. 0574/24123, fax 0574/26054, email: pratoimmobiliari@isveg.it.

* * * * *

PREZZO DEL LOTTO N. 2 (base d'asta): € 250.000,00 (euroduecentocinquantamila/00).

PREZZO MINIMO (per la validità dell'offerta): € 187.500,00 (eurocentottantasettemilacinquecento/00);

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Vendita soggetta ad imposta di registro

B) DISCIPLINA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente entro le ore 12,00 del giorno 30/07/2025 (giorno precedente la vendita) le offerte con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "**Offerta Telematica**" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea SpA. che vi provvederà a mezzo del portale www.astetelematiche.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@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_XXXXXXXXX.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**, ai sensi dell’art. 571, III comma c.p.c..

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 (Portale Vendite Pubbliche) 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;
- ricevuta di pagamento del bollo virtuale di € 16,00 **-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. 63/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca - IBAN: IT90L0867321500000000923801 **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 risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**
- **l'offerta dovrà contenere espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro elemento utile alla valutazione.**

C) DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. **Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica dall'offerente o da persona diversa (presentatore), secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita 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 cfr. Cass., sez. III n. 26815/2022)** dall'aggiudicazione;
4. il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni;
5. **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche il giorno 31/07/2025 (data della vendita) a partire dalle ore 10:00;**
6. il predetto 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. 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 23.02.2015, 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 risulti 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 a quanto già indicato come "Aumento minimo" per ciascun lotto, al punto A) del 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 la 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 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.

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);

10. 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**, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**.

11. Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

Condizioni della vendita:

- **La presente vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente al momento della vendita; tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.**
- L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. 47/1985 e successive modifiche nonché al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a

corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Per gli immobili realizzati in violazione alla 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 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita.
- Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
- Il professionista delegato effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

Pagamento del saldo prezzo:

1. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché delle spese per l'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario; l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente

all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo;

2. il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati mediante bonifico sul conto corrente della procedura (IBAN: IT90L0867321500000000923801) , **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.**

3. L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo **“dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585, co. 4° c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L.gs 21/11/2007 n. 231”** (dichiarazione per l'identificazione del titolare effettivo secondo la normativa antiriciclaggio).

4. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con istanza depositata 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 - il 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 il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie. 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.

5. Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, 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". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

* * * * *

D) ULTERIORI DISPOSIZIONI

- Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio della sottoscritta professionista delegata in Prato, Via Santa Gonda n. 14 – Tel 0574-581986 – e-mail: sabrina@datumsrl.it, esclusivamente dalle 15,00 alle 18,00.
- Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che nelle forme previste dalla legge, sul Portale delle Vendite Pubbliche (Ministero della Giustizia), sui siti internet www.astalegale.net, e sul sito del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it. Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite la campagna Social Media marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed App” a cura di Astalegale.net S.p.a.. Inoltre, a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, l'avviso sarà pubblicato nelle forme di legge sul sito internet www.astegiudiziare.it ed un annuncio di vendita dovrà essere pubblicato tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali

immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” su reteaste.it .

oo

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 alla Privacy al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Prato, 29 Aprile 2025

Il Professionista Delegato

Rag. Sabrina Bettazzi