

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.67/2024 R.G.E.**

Il sottoscritto **Dott. Maurizio Bonafede**, Dottore Commercialista in Prato, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, **Dott. Enrico Capanna**, nella **procedura n.67/2024 R.G.E.**

AVVISA

che **il giorno 05 SETTEMBRE 2025 alle ore 11.00** procederà alla vendita **senza incanto con modalità sincrona** dei diritti di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti, alle seguenti condizioni e modalità, **tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**:

LOTTO UNICO Piena proprietà di immobile

- Valore di stima da perizia Euro 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA)
- Prezzo base dell'asta Euro 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA)
- Deposito cauzionale minimo: 10% del prezzo offerto
- **Offerta minima di partecipazione alla vendita (art.571 2° c. c.p.c.):**
Euro 105.000,00 (centocinquemila)
- Minimo aumento dell'offerta Euro 3.000,00 (tremila)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

entro le ore 12.00 del giorno 04 SETTEMBRE 2025 le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 dell'unità immobiliare a uso civile abitazione, soffitta pertinenziale e posto auto sita nel comune di Prato in via Mauro Marcello Panconi nc.26. L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, facente parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, è costituita da un

appartamento (al piano secondo) e relativa soffitta pertinenziale (al piano quarto sottotetto), accessibili da vano scala a comune, posto al numero civico 26 di via Mauro Marcello Panconi nel Comune di Prato (PO), raggiungibile da corte a comune. L'appartamento, con altezza interna pari a ca. 2,80 m, risulta internamente così composto: ingresso/disimpegno, ambiente cucina/soggiorno, bagno, due camere e piccolo terrazzo che si affaccia sulla corte tergale a comune. Completa la proprietà un locale soffitta pertinenziale al piano quarto sottotetto dell'edificio condominiale, con altezza media interna pari a ca. 1,65 m. Le finiture di pareti e soffitti sono con intonaco al civile. La pavimentazione dell'appartamento è composta da mattonelle di ceramica lucida, quella del terrazzo da mattonelline in Klinker e quella della soffitta in graniglia.

Le pareti del bagno e dell'angolo cottura, sono rivestite con mattonelle ceramiche. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, mentre il portoncino blindato di accesso all'appartamento è finito esternamente da pannelli in legno laminato. I sistemi di oscuramento degli infissi, sono costituiti da avvolgibili in PVC.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato, con il generatore di calore posto nella centrale termica condominiale al piano seminterrato, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler a gas posto nel terrazzo. I terminali di riscaldamento, dotati di contabilizzatori di calore e di valvole termostatiche sono in ghisa, ad eccezione di quelli in alluminio posti nell'ambiente cucina/soggiorno e nel bagno. L'unità risulta dotata anche della sola predisposizione per l'impianto di condizionamento. Risulta sprovvisto di riscaldamento e di qualsiasi utenza, ad eccezione dell'impianto di illuminazione, il locale soffitta pertinenziale posto al piano sottotetto.

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione posto auto

Unità immobiliare a destinazione posto auto, situata al piano seminterrato dell'edificio condominiale, accessibile da bandone scorrevole collegato alla corte/rampa a comune. L'accesso al posto auto può avvenire anche per mezzo di portoncino direttamente collegato al vano scala condominiale dell'edificio. L'altezza del piano seminterrato, in corrispondenza del posto auto, è pari a circa 3,50 m. La pavimentazione del piano seminterrato dell'edificio condominiale e conseguentemente del posto auto, risulta in calcestruzzo lasciato al grezzo, mentre le pareti laterali sono con intonaco al civile.

Descrizione dell'edificio condominiale di appartenenza del lotto

La struttura dell'edificio, di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte, è composta da un telaio di pilastri e travi in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate.

La copertura risulta in parte inclinata con manto in marsigliesi ed in parte piana finita con guaina impermeabilizzante. L'edificio risulta provvisto di ascensore condominiale.

Dati catastali

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione e soffitta pertinenziale: foglio di mappa 35, particella 1950, subalterno 25, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, escluso aree scoperte 86 mq, rendita euro 476,43
- unità immobiliare a destinazione soffitta: foglio di mappa 35, particella 1950, subalterno 27, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, superficie catastale 3 mq, rendita euro 14,46
- Unità immobiliare a destinazione posto auto: foglio di mappa 35, particella 1950, subalterno 19, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 9 mq, rendita euro 36,72.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati del Comune di Prato, gli immobili oggetto di esecuzione, risultano giustamente censiti in conto ai soggetti eseguiti.

Parti comuni e pertinenze

Dalla lettura congiunta degli atti di compravendita, le unità immobiliari di cui sopra oggetto di esecuzione, sono state trasferite con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù, accessori e pertinenze, non esclusa la pertinente quota millesimale sulle parti comuni a norma dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, tra le quali in particolare: centrale termica condominiale, l'ascensore, il vano scale, il lastrico solare, l'autoclave. Risulta condominiale anche la corte/rampa a comune, censita al foglio di mappa 35, particella 1972.

B) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare descritta al Lotto UNICO risulta nella piena disponibilità degli eseguiti e pertanto libero.

C) COMMERCIALIZZABILITA' E SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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.

Per il Lotto UNICO sono state rilevate dal CTU difformità urbanistico-edilizie, che secondo

il CTU stesso possono essere sanate con una spesa di circa Euro 3.196,00.

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 l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

La liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Si comunica che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

D) GARANZIA PER VIZI DELL'IMMOBILE

La 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.

Si segnala che alla data di redazione del primo avviso di vendita **risultano spese condominiali negli ultimi due anni arretrate pari a Euro 5.644,00.**

A norma dell'art.2922, comma 1, cod. civ., nella presente vendita non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Tutti i vizi, le mancanze di qualità o difformità, così come oneri di

qualunque genere, anche se non preventivati o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione di prezzo.

E) VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI CONNESSI

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta presentata.

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

L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 N.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

F) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

entro le ore 12.00 del giorno 04 SETTEMBRE 2025 le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate **con modalità telematica** di cui al DM N.32/2015 e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte. L'offerente dovrà anche indicare se intende ricorrere a mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile.

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; 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.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- ricevuta del pagamento della cauzione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15,

• L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

• la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione proc. n.67/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato a “TRIBUNALE DI PRATO-E.I. N.67-2024 RGE” con il seguente IBAN: IT7300867321500000000924323 il cui codice IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita) **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN, anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;

• ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

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, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, potrà 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, verrà accettata solo la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n.26815/2022)

dall'aggiudicazione;

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.

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

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La **deliberazione sulle offerte avverrà in data 05 SETTEMBRE ore 11.00** con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 dell'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 Euro 3.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'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 sia inferiore al prezzo base si procede nel seguente modo: a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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);

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti;

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

G) PUBBLICITA'

Oltre alle forme di pubblicità di legge, un estratto del presente avviso di vendita sarà pubblicato sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it

H) VISITA DEGLI IMMOBILI

Per la visita degli immobili eseguiti occorrerà rivolgersi al Custode Is.Ve.G. S.r.l., che si renderà disponibile a far visionare l'immobile con prenotazione, telefono 0574 24123, email: pratoimmobiliari@isveg.it.

RIEPILOGO DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL 05 SETTEMBRE 2025 ORE

11.00

LOTTO UNICO Piena proprietà di immobile

- Valore di stima da perizia Euro 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA)
- Prezzo base dell'asta Euro 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA)
- Deposito cauzionale minimo: 10% del prezzo offerto

- Offerta minima di partecipazione alla vendita (art.571 2° c. c.p.c.):

Euro 105.000,00 (centocinquemila)

- Minimo aumento dell'offerta Euro 3.000,00 (tremila)

