

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Sara Biffoni del Foro di Prato, con studio in Via Piero della Francesca n. 29/C (e-mail: sarabiffoni@hotmail.com, Tel - Fax 0574/410864), delegato ex art. 591 bis cpc dal G.E., Dott. Enrico Capanna, nella esecuzione immobiliare n. 97/2024 Rge,

AVVISA

che in data **29 SETTEMBRE 2025 alle ore 10,00** procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona del seguente immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, anche con riferimento alla legge 47\85 e come meglio descritto nella consulenza estimativa agli atti:

Lotto unico

- a) appartamento di civile abitazione, interno 2, posto al piano terreno del gruppo scale condominiale centrale del fabbricato, sulla destra dello spazio aperto di accesso condominiale e delle scale stesse, composto da cucina-pranzo, tre camere, disimpegno, bagno e terrazza chiusa con veranda;
- b) locale ad uso autorimessa della superficie catastale di circa metri quadri 11 (undici), con piccolo resede antistante della superficie di circa metri quadri 7,50 (sette virgola cinquanta), posto sul dietro del fabbricato, identificato con il numero civico 5/1, fronteggiante la facciata posteriore dell'appartamento stesso e separato da esso da una striscia di terreno destinata a passaggio condominiale.
- c) locale ad uso autorimessa della superficie catastale di circa metri quadri 11 (undici), con piccolo resede antistante della superficie di circa metri quadri 7,50 (sette virgola cinquanta), posto sul dietro del fabbricato, identificato con il numero civico 5/2, fronteggiante la facciata posteriore dell'appartamento stesso e separato da esso da una striscia di terreno destinata a passaggio condominiale.

Confini dell'appartamento di cui alla lettera a): parti condominiali su tre lati, proprietà xxxxxxxxxx
xxx xxxxxx, salvo se altri;
confini dell'autorimessa di cui alla lettera b): parti condominiali su due lati, autorimessa di cui alla
lettera c), salvo se altri;

confini dell'autorimessa di cui alla lettera c): parti condominiali su due lati, autorimessa di cui alla lettera b), salvo se altri;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, le unità immobiliari descritte risultano rappresentate al foglio 23, con i seguenti dati:

particella 680 subalterno 5001, categoria A/3, classe 1, vani 6, R.C. euro 387,34, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048279 in atti dal 28 maggio 2013 (n. 25789.1/2013), quanto all'appartamento di cui alla lettera a);

particella 2826 subalterno 400, graffata alla particella 3049, categoria C/6, classe 3, mq. 11, R.C. euro 52,27, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048280 in atti dal 28 maggio 2013 (n.25790.1/2013), quanto all'autorimessa di cui alla lettera b);

particella 2826 subalterno 401, graffata alla particella 3048, categoria C/6, classe 3, mq. 11, R.C. euro 52,27, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048281 in atti dal 28 maggio 2013 (n. 25791.1/2013), quanto all'autorimessa di cui alla lettera c).

La planimetria dell'appartamento (di cui alla lettera a) è stata depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di variazione toponomastica frazionamento del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98353 in atti dal 3 novembre 2003 (n.90502.1/1987).

La planimetria dell'autorimessa (di cui alla lettera b) è stata depositata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98357 in atti dal 3 novembre 2003 (n. 90503.1/1987).

La planimetria dell'autorimessa (di cui alla lettera c) è stata depositata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98359 in atti dal 3 novembre 2003 (n. 90504.1/1987).

dotato di attestato di prestazione energetica; occupato dagli esecutati e dai loro figli.

Il lotto è posto in vendita ad un

PREZZO BASE: € 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00).

OFFERTA MINIMA: € 105.750,00 (euro centocinquemilasettecentocinquanta/00).

Il deposito per cauzione è pari al 10 % del prezzo offerto.

In caso di gara i rilanci non potranno essere inferiori ad € 3.000,00.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Gli oneri tributari connessi alla vendita, le spese ed i compensi del sottoscritto professionista delegato posti dal DM 227/2015 a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati entro il termine previsto per il saldo prezzo.

Il presente avviso, corredato dalla ordinanza di delega e dalla relazione di stima, verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti Internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleprato.it.

Per prenotare una visita prendere contatti con il Custode giudiziario incaricato ovvero l'Istituto di vendite giudiziarie di Prato, Is.Ve.G. srl, con sede in Prato, via F. Ili Giachetti 35 (tel. 0574\24123; e-mail per richiedere visita: prenota.po@isveg.it)

Tutte le attività che a norma dell' art.571 e ss cpc dovrebbero essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice delle Esecuzioni, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto con modalità telematiche.

MODALITA' DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, personalmente o tramite un presentatore, dovranno trasmettere le offerte telematiche di acquisto **entro le ore 12,00 del giorno 28 settembre 2025**, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; in particolare l'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.

Le offerte dovranno anche contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla loro valutazione, ivi compreso l' eventuale pagamento del prezzo tramite la stipula di un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile subastato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, come di seguito specificati, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l' offerta integrale, ed i relativi 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*" o in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo 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 detto manuale, 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: una volta trasmessa l'offerta telematica, con la relativa documentazione, 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 di identità valido, 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 di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- la ricevuta del pagamento della cauzione, da effettuarsi mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione es. 97/2024 Rge") eseguito sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca, codice Iban

almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, e consentire così un controllo oltre che della formale correttezza del numero del CRO o del TRN – anche dell'effettivo accredito sul conto della procedura. Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata al momento della apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa;

- la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di € 16,00, da effettuarsi mediante versamento sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, Sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento") non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal predetto Portale andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto della offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- la dichiarazione di residenza o l' elezione di domicilio per le 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 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, 3° comma, cpc effettuata da un procuratore legale, ovvero nell' ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12, 4° comma, DM 32\2015.

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella ordinanza di delega 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.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 del DM 32\3015 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).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano un termine per il versamento del saldo

prezzo superiore a **120 giorni dalla aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile, ma sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali).

Il sottoscritto delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta.

Il sottoscritto delegato in data 9 settembre 2025 alle ore 10,00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, secondo le modalità di cui alla ordinanza di delega.

L'offerta è irrevocabile e pertanto si provvederà alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell' art. 573 cpc, essa avrà luogo con modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all' art. 2, comma 1, lettera f del DM 233/02/2015 n. 32, partirà dall'offerta più alta ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine della apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica di valore pari o superiore al prezzo base d'asta, essa verrà senz'altro accolta.

Se nel corso del primo esperimento di vendita l'unica offerta valida risulta inferiore al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il 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 condizioni, ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile per un prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano le predette circostanze specifiche e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, quando l'unica offerta risulti inferiore, fino al limite di un quarto, al prezzo base si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione per un prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta. Le offerte in aumento devono essere effettuate entro 3 minuti dalla offerta precedente e non potranno essere inferiori all'importo già indicato in € 3.000,00.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, sarà disposta la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo in tempi più brevi, oppure, in subordine, quella a cui sia stata allegata la cauzione di maggior entità).

Quando all'esito della gara, o in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta o comunque più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene viene senz'altro aggiudicato; qualora risulti inferiore al prezzo base, il bene viene assegnato al creditore che abbia proposto istanza di assegnazione per un prezzo almeno pari a quello base; se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi Iban che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli dai quali il bonifico è pervenuto).

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova (anche con riferimento al T.U. di cui al DPR 380\2001 in materia edilizia), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, 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

eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alla disciplina della garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità, 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizia-urbanistica, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del Dpr 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo esonero espresso da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a cura del custode giudiziale secondo la normativa vigente.

In particolare, per il caso di immobile abitato dal debitore, *"l'aggiudicatario che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all' art. 560, 6° comma, cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura"*.

Per tutto quanto non fosse espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle disposizioni di legge ed alla ordinanza di delega.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal sottoscritto delegato (tel. 3283273928), dal custode giudiziario o attraverso i siti Internet.

Prato il 26/05/2025

Avv. Sara Biffoni

