

Studio Legale  
Avv. Erika Boretti  
Pec: [erikaboretti@pec.avvocati.prato.it](mailto:erikaboretti@pec.avvocati.prato.it)  
E-Mail: [erikaboretti@hotmail.com](mailto:erikaboretti@hotmail.com)  
Via Q. Balducci n. 57 59100 Prato  
Tel. 0574/606008 Fax 0574 405810

## TRIBUNALE DI PRATO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### AVVISO PUBBLICO DI VENDITA EX ART. 570 C.P.C.

La sottoscritta Avv. ERIKA BORETTI, con studio in 59100 Prato, Via Q. Balducci n. 57 delegato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stefania Bruno, nella **procedura n. 32/2018 del R.G.E.** (art. 591-bis c.p.c.)

#### A V V I S A

che il **giorno 29 gennaio 2020 ore 10:30** procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona del diritto di piena proprietà sull'immobile di seguito descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

#### 1. Descrizione dell'immobile

##### Lotto Unico:

**-appartamento per civile abitazione** posto su due livelli con annessi resede e posto auto, ubicato in Comune di Cantagallo Via Bologna n. 314 composto da ingresso – soggiorno, cucina, due camere, antibagno e bagno al piano primo (secondo la planimetria catastale); disimpegno, lavanderia e ripostiglio al piano secondo – sottotetto (terzo nella planimetria catastale); resede e posto auto al piano terra (primo nella planimetria catastale) il tutto per una superficie commerciale di mq. 131,87.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cantagallo:

- appartamento e resede: Foglio 51 particella 53 sub. 510 categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 152, escluse aree scoperte mq. 146, rendita catastale € 526,79 ;
- posto auto: Foglio 51, particella 53, sub 506, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.10 superficie catastale mq. 10, rendita catastale € 21,17;

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

#### 2. Commerciabilità e situazione urbanistica

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, statale e regionale, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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 le difformità edilizie ed urbanistiche, in quanto esistenti, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (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.

Dai rilievi effettuati dal CTU risultano alcune manomissioni all'impianto idrotermosanitario e che pertanto le dichiarazioni di conformità degli impianti reperite hanno perso efficacia, così come l'agibilità. Le conformità possono essere ripristinate secondo il CTU con una spesa tra opere, materiali per la messa a norma e spese tecniche di circa € 3.000,00 .

È stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile Classe "F"

#### 3. Esclusione della garanzia per vizi

La presente vendita 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 es., quelli

Studio Legale  
Avv. Erika Boretti  
Pec: [erikaboretti@pec.avvocati.prato.it](mailto:erikaboretti@pec.avvocati.prato.it)  
E-Mail: [erikaboretti@hotmail.com](mailto:erikaboretti@hotmail.com)  
Via Q. Balducci n. 57 59100 Prato  
Tel. 0574/606008 Fax 0574 405810

urbanistici 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 del bene.

#### **4. Valore del bene ex art. 568 c.p.c.**

Alla piena proprietà dell'immobile è stato attribuito un valore pari a € **112.500,00** (centododicimialcinquecento/00), al netto della somma di € 3.000,00 come specificato al punto 2 del presente avviso.

**Prezzo base d'asta € 112.5000,00**

**Prezzo minimo ex art. 571 c.p.c. € 84.375,00**

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

Qualora l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode e a spese della procedura, al più tardi al momento dell'aggiudicazione provvisoria secondo il disposto del nuovo art. 560 c.p.c.

#### **5. Oneri tributari e competenze del delegato**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n.227 pone a suo carico e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene. Tali importi saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo prezzo.

#### **6. Offerte di acquisto**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte di acquisto con le modalità di cui al DM n.32/2015 **entro le ore 12:00 del giorno 28 GENNAIO 2020.**

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale **“Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIO OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica 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 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, avvisandoli 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene fatta dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

### **Si ricorda che:**

- 1) le offerte di acquisto devono essere depositate con modalità telematica e devono contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- 2) l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita (€ 112.500,00) e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta (€ 84.375,00), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.
- 4) l'offerta potrà essere compilata e firmata anche da soggetto diverso dall'offerente (c.d. **presentatore**), il quale può 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).

All'offerta telematica dovranno essere necessariamente allegati i seguenti documenti:

- 1) scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;
- 3) ricevuta del pagamento della cauzione;
- 4) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

Il bollo virtuale di € 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 cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione"** e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente di Astalegale presso Unicredit, filiale di Perugia – IBAN IT 43 L 02008 05364 000105216773 **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 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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, è data facoltà all'aggiudicatario ex art. 41 comma 5 D. Lgs.

n.385/93 di subentrare nel contratto di finanziamento a condizione che corrisponda al creditore fondiario, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, le rate scadute con accessori e spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

...Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, in presenza di apposita istanza formulata dal creditore fondiario all'udienza di autorizzazione alla vendita o successivamente depositata in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 comma 4 t.u.b. - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (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, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza necessità di una ulteriore autorizzazione da parte del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Nei 10 giorni successivi il delegato, effettuate le necessarie verifiche, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

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

## **7. Deliberazioni sulle offerte**

La deliberazione sull'offerta unica, o la gara in caso di pluralità di offerte, avrà luogo con modalità telematiche il giorno **29 GENNAIO 2020 ore 10:30**, a norma degli artt. 572 e 573 c.p.c. :

**-in caso di unica offerta:** se l'offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a 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 circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile 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;

**-in caso di pluralità di offerte valide:** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con la modalità SINCRONA TELEMATICA ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il professionista delegato dispone l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente ed in caso di plurime offerte al medesimo prezzo l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che abbia proposto il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, che abbia allegato la cauzione di maggiore entità.

Studio Legale  
Avv. Erika Boretti  
Pec: [erikaboretti@pec.avvocati.prato.it](mailto:erikaboretti@pec.avvocati.prato.it)  
E-Mail: [erikaboretti@hotmail.com](mailto:erikaboretti@hotmail.com)  
Via Q. Balducci n. 57 59100 Prato  
Tel. 0574/606008 Fax 0574 405810

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 3.000,00.

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, in caso in mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene viene aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara il delegato comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal delegato) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche, previa autorizzazione del delegato, esclusivamente il debitore, i creditori e i comproprietari non eseguiti (c.d. spettatori).

Il saldo prezzo e le spese dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta e secondo le modalità che saranno comunicate dal delegato

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

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 oggetto di vendita – 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 che saranno indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari n.32/2018". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## **8. Pubblicità**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla Legge, il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sui quotidiani Il Tirreno, Il Corriere Fiorentino, la Repubblica (Firenze), La Nazione ed il periodico Newspaper Firenze/Prato, e per intero, unitamente alla relazione di stima e copia dell'ordinanza di vendita, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

## **9. Ulteriori informazioni**

La relazione di stima, completa di planimetrie e foto, può essere consultata, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it)

Custode: ISVEG di Prato Tel. 0574 24123.

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

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 dell'esecuzione.

**Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alle vigenti norme di legge.**

Prato, 26.09.2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Erika Boretti