

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Leonardo Castoldi, Dottore Commercialista, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Stefania Bruno, nell'esecuzione immobiliare n. **125/2018 R.G.E.**, visto l'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che a suo ministero presso il proprio Studio in Prato, Via Francesco Ferrucci n. 195/M, il giorno **18 dicembre 2019 ore 12:00**, procederà alla **vendita senza incanto** di quanto appresso descritto alle seguenti modalità e condizioni.

Lotto Unico - Piena proprietà dell'intero. Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, int. 6, del più ampio fabbricato condominiale posto in via Alcide De Gasperi n. 15, composto da ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno con zona pranzo, cucina, ripostiglio, due servizi igienici (di cui solo uno finestrato), due terrazze, oltre cantina al piano seminterrato. Superficie lorda mq 125 oltre terrazze. Autorimessa al seminterrato di mq 22. Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati: foglio **65**, part. **688**, sub **515**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, sup. cat. 134 mq, RC € 738,53 (appartamento), e foglio 65, part. 688, sub. 146, cat. C/6, classe 6, cons. 21,00 mq, sup. cat. 21 mq, RC € 117,13 (autorimessa).

Attestato Prestazione Energetica (APE) classe F (deposito 01/12/2016 - P.G. 199.055).

Lotto occupato dall'esecutato. Liberazione a spese e cura della procedura.

PREZZO BASE:	€ 193.500
OFFERTA MINIMA:	€ 145.125
DEPOSITO CAUZIONALE:	10% del prezzo offerto
OFFERTE IN AUMENTO:	€ 5.000
VENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO	

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte telematiche di acquisto entro le ore 12:00 del 13 dicembre 2019, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015. Dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite la funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it e dovrà contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte. Una volta inseriti i dati e 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 casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale del 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 e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene inviata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dal collegamento ricevuto via email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa/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 possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Le comunicazioni telematiche saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per 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 anche in ipotesi di c.d. presentatore d'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;
- Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;
- Ricevuta di pagamento della cauzione;
- 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 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.

Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario (con causale *versamento cauzione* senza altra indicazione) sul c/c intestato Astalegale, acceso presso Unicredit filiale di Perugia, con 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.

DISCIPLINA

- 1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. sono depositate dall'offerente o da persona diversa (presentatore);
- 2) Il 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, ove diverso dall'offerente, 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);

- 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) Il gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;
- 5) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), 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;
- 6) 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 ammessi alla gara. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 7) 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

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 indicato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per manca di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha 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 prezzo 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 è 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;

8) 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;

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

10) Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo 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 assegno circolare non trasferibile intestato al *Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

11) Si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI

- a) Ai sensi dell'art. 40 L. 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, risulta dalla documentazione agli atti che la lottizzazione di cui fa parte il complesso immobiliare è stata autorizzata a seguito di convenzione con atto del 07/05/1975 registrato a Prato il 19/06/1975 al n. 1373 integrato con successivo atto registrato a Prato il 03/05/1979 al n. 1150. La Concessione Edilizia ha prot. n. 19276/75 del 29/10/1975 ed è rilasciata il 21/04/1979, busta 640/75. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura è identificato come "Lotto 1". Successivamente alla concessione originaria per i fabbricati 1 e 2 è stata presentata Variante in corso d'opera prot. n. 25299/80 del 23/10/1980 rilasciata il 30/05/1983, busta 721/80. In seguito è stata presentata ulteriore Variante in corso d'opera prot. n. 27434/83 del 31/10/1983 rilasciata il 22/03/1984, busta 760/83, relativa a tutti i fabbricati della lottizzazione. Negli elaborati allegati alla variante le unità immobiliari assumevano la configurazione attuale. Oltre quella data non risultano ulteriori atti abilitativi riguardanti i beni oggetto della procedura. Non risulta depositata richiesta di abitabilità. Dai rilievi effettuati la civile abitazione risulta conforme all'elaborato grafico dell'ultimo atto abilitativo rilasciato (variante prot. n. 27434/83) a meno di piccoli spostamenti di tramezzi di lieve entità. Il perito, visto lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, indica che l'unità immobiliare risulta urbanisticamente regolare.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L.

47/1985 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 vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.R. 6 giugno 2001, n. 380), a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- c) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- d) L'aggiudicatario che subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento;
- e) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- f) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo;
- g) Salvo quanto disposto nei successivi paragrafi l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- h) Ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario può subentrare nel contratto di finanziamento purché, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario 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 dall'esito della gara;
- i) Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta ed 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 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, 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 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.

Il professionista delegato autorizzerà 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).

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario;

- j) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata;
- k) La partecipazione all'asta non esonera gli offerenti dal fare le visure ipotecarie e catastali.

CUSTODIA, PUBBLICITÀ E CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Il custode a cui rivolgersi per le visite all'immobile è il medesimo professionista delegato (tel. 0574/593393, orario martedì e giovedì 15:00-18:00, leonardocastoldi@studiocastoldi.it).

Oltre alle forme di pubblicità di legge, il presente avviso sarà pubblicato per intero unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it e www.notiziediprato.it nonché per estratto su La Nazione, Il Tirreno, Il Corriere Fiorentino, La Repubblica (Firenze) e il press di Astalegale.

Il professionista delegato effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ulteriori informazione potranno essere fornite dal professionista delegato.

La partecipazione all'asta comporta l'obbligo di preventiva lettura ed accettazione di quanto contenuto nell'Ordinanza di vendita, nel presente avviso e nella relazione di stima.

I dati personali verranno trattati in conformità alle disposizioni di legge al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte.

Prato, 6 settembre 2019

Il professionista delegato
Dott. Leonardo Castoldi