

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**SEZIONE CIVILE****PROCEDIMENTO DI DIVISIONE 2538/2021 R.G.****GIUDICE DOTT. SSA PAOLA COMPAGNA****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA**

Il sottoscritto Notaio Nicola Fabio Pianese, Notaio in Prato, con studio in Montemurlo, Via Como n. 11, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 31 dicembre 2025, nel procedimento di divisione n. 2538/2021 R.G. del Tribunale Ordinario di Prato, G.U. Dott.ssa Paola Compagna,

AVVISA

che il giorno 6 MAGGIO 2026, alle ore: 14,00 si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona del seguente bene

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione sito in Poggio a Caiano, Via Vittorio Emanuele II n. 64 (catastralmente indicato come civico 206), con annessa area esterna.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, composto al piano terra da ingresso su soggiorno, sala da pranzo con cucina, cortile a cui si accede a due ripostigli oltre bagno; al primo da due camere, vano pluriuso, bagno, ripostiglio, disimpegno oltre terrazzo, nonché pertinenziale resede nella parte tergale adibito a giardino.

La superficie convenzionale dell'edificio risulta in relazione tecnica di mq 143,30, superficie catastale totale metri quadri 157, totale escluse aree scoperte 149 mq; la superficie convenzionale dell'area esterna di mq 30.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati e trascritti - nella consulenza redatta dal CTU, Geometra Elisa Bacci, in data 1 settembre 2023, e successiva integrazione del 18 novembre 2024, cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

Come attestato dal CTU il bene immobile risulta occupato da una delle parti, quindi da considerarsi giuridicamente libero.

DATI CATASTALI

Al Catasto fabbricati del Comune di Poggio a Caiano l'immobile risulta rappresentato e censito al foglio 4, particella 358, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale Euro 943,82, superficie totale mq 157, totale escluse aree scoperte mq 149, classamento e rendita proposti a seguito della denuncia di Variazione del 13 marzo 2024 pratica PO0008900 in atti dal 13 marzo 2024 diversa distribuzione degli spazi interni variazione di toponomastica n. 8900.1/2024.

L'annessa area esterna risulta rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Poggio a Caiano al foglio 7, particella 402, qualità INCOLT STER superficie mq 30;

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, già richiamata, cui si rinvia integralmente. Il fabbricato, risulta edificato in epoca anteriore al 1942, successivamente i provvedimenti autorizzati che lo hanno interessato sono i seguenti:

- permesso n. 360/1980 del 19 maggio 1980, protocollo 3617 per esecuzione di opere interne mediante la sostituzione di pavimenti e riprese di intonaco;
- richiesta di sanatoria edilizia del 7 ottobre 2019, protocollo n. 13.425 p.e. 2019/12151, per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, la cui sanzione amministrativa emessa ai sensi dell'art. 199 e 206 bis della L.R. n. 65/2014 di euro 3.814,80, pagata.

Riferisce il CTU che "le altezze interne al piano primo non risultano lineari data la traslazione di porzione dei solai, in riferimento al locale camera (così inserito negli elaborati planimetrici di cui all'ultimo titolo edilizio) lo stesso non si rileva quale oggetto di sanatoria e pertanto verrà considerato quale vano pluriuso e non camera. Il servizio igienico sanitario è invece oggetto di sanatoria con specifica sia nella relazione tecnica sia nei grafici prodotti in allegato all'ultimo titolo edilizio, pertanto se ne acquisisce la destinazione anche se con altezza inferiore a quanto stabilito nei regolamenti edilizi ed igienico sanitari in vigore". Al riguardo, il CTU ha attestato la conformità urbanistica e la commerciabilità del compendio in oggetto.

Si precisa che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art 46 dpr 380/2001 e/o 40 co. 2 L.47/85 l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 dpr 380/2001 e art. 40, co. 6, L. 47/85. Il CTU ha attestato i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'immobile raffigurato nella planimetria depositata in catasto in data 13 marzo 2024, pratica PO 0008900, e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto del bene in oggetto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, ad eccezione di due divergenze riconducibili alla presenza di cappotto sulle due pareti esterne del bagno al primo piano, non rappresentato, e a una piccola tettoia attestante la porta di accesso al resede tergale, che per la loro natura non sono tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA LOTTO UNO

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: **€ 173.000,00 (centosettantatremila virgola zero zero), di cui euro 3.000 per il terreno.**
- Offerta minima di acquisto: **€ 129.750,00 (centoventinomilasettecentocinquanta virgola zero zero)**
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Aumento minimo in caso di gara: **€ 3.000,00 (tremila virgola zero zero).**
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte:
05 MAGGIO 2026 ore 23:59.
- Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **06 MAGGIO 2026 ore 14:00.**
- **Dati per il bonifico**
 - Intestazione: Tribunale di Prato - R.G. 2538 del 2021 - Causale: "versamento cauzione"
 - IBAN: IT59C0867321500000000929143
 - Banca: Chianti Banca- Filiale Prato Ferrucci
 - Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23.59 del 05 MAGGIO 2026 giorno precedente l'asta, personalmente o a mezzo di Avvocato, esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale stesso.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; si precisa che la figura professionale dell'Avvocato è necessaria in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 comma terzo c.p.c.. In caso di offerta per persona da nominare il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura "La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore" (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.).

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 attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP); nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" reperibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita.

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 inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma quinto, DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'articolo 12, quarto comma, DM 32/2015, con precisazione che in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma quarto, DM 32/2015). 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 delle offerte telematiche. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriali, 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).

Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo pec offertapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere costituite in un file avente estensione zip.p7m.

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato o avesse una diversa estensione. Il file zip.p7m viene generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore o tramite il link contenuto nella mail che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore o tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (si veda il passo 6 del manuale utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e parola chiave), ovvero di annotarli trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso. Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero, e pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio soltanto il giorno dell'asta.

- 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 sono irrevocabili** ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dal portale stesso in modalità segreta.

- L'offerta di acquisto deve recare il **contenuto** previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32, e precisamente:

1) nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza o domicilio, recapito telefonico, lo stato civile (se l'offerente è coniugato ovvero unito

civilmente ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente; ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni, è necessario che il coniuge ovvero l'altra parte unita civilmente renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.);

- 2) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- 3) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 5) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 6) la descrizione del bene;
- 7) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- 8) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 9) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita e, comunque, non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25% venticinque per cento) del prezzo base stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 10) il termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- 11) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 12) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 13) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;
- 14) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 15) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere **allegati**, i seguenti documenti:

- a) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- b) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- c) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato Tribunale di Prato - R.G. 2538/2021 IBAN: IT59C0867321500000000929143 - Banca: Chianti Banca- Filiale Prato Ferrucci e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione proc. n. 2538 2021", senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Si precisa che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre

l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

La restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata dal delegato esclusivamente all'IBAN di provenienza del versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

d) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

e) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

f) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

g) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
- da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

h) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura notarile - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

i) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

l) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa e7o prezzo valore), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

m) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

n) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa

alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
o) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la

partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente delle parti in causa e dei creditori iscritti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita 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 e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 sussistono 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 al rilancio (€ 3.000,00) come sopra indicato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta 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 la 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 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).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, laddove vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato fosse inferiore a centoventi giorni (ovvero in assenza di gara entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, con le modalità indicate dal Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato- Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicatario le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge iva, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE a norma del D.M. 227 del 2015.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (legge anticiclaggio), con dichiarazione scritta utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dall'obbligo di rendere

tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, e visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Se l'immobile risulta occupato da una delle parti 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 di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui seguenti siti internet: www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net, nonché sui siti internet della campagna Social Media Marketing (www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it), www.astegiudiziarie.it e sui siti internet del sistema "Rete Aste Real Estate" (www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it e www.bakeca.it).

Il custode dell'immobile è la società Is.Ve.G. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Prato, con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35, tel. 0574. 24123 mail: pratoimmobiliari@isveg.it.

Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg, c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio fatto salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del D.Lgs. n. 192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Montemurlo, 20 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Notaio Nicola Fabio Pianese