

***AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA***

Il sottoscritto dott. Mario Muscariello, notaio in Montemurlo con studio alla Via Bicchieraia n. 3 (tel. 0574/686836; e-mail: mmuscariello@notariato.it; indirizzo posta certificata: mario.muscariello@postacertificata.notariato.it), delegato al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del giudizio di divisione n. 2554/2019 R.G., giusta delega del Giudice del Tribunale di Prato Dott. Michele Sirgiovanni

AVVISA

Che a proprio ministero il giorno **22 gennaio 2026 ore 15:30**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** degli immobili in calce descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

I) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA****Lotto Unico.**

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta in Calenzano (FI) Via Giuseppe Parini n. 12 disposta nel suo insieme da due piani fuori terra oltre soffitta accessibile da botola e piano seminterrato, composta al piano seminterrato da un vano ad uso autorimessa, una cantina e quattro locali ripostiglio di cui due avente accesso dalla rampa sul tergo; al piano terra tre vani oltre cucina, ingresso, bagno, disimpegno, piccola corte anteriore su via Parini, resede tergale sul quale insiste, in parte, una vano ad uso lavanderia, rampa, piazzale con accesso carrabile e pedonale da via Silvio Pellico n.11/A, al piano primo, da scala interna, ingresso, quattro vani oltre cucina, doppi servizi, due terrazzi frontali, un terrazzo tergale. e una soffitta avente accesso da botola posta all'interno dell'ingresso del piano primo. Fa altresì parte del presente lotto una autorimessa composta da unico vano, al piano seminterrato del fabbricato di cui al paragrafo precedente, con accesso attraverso rampa carrabile e piazzale da via Silvio Pellico n.11/A.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati di Calenzano i beni risultano rappresentati come segue nel foglio di mappa 61 particella 546:

- sub.1, via Giuseppe Parini n.12, piano T-1-S1, categoria A/3, classe 3, vani 14, superficie catastale totale 278 mq., totale escluse aree scoperte 248 mq.e rendita catastale €. 1.409,93 (quanto alla civile abitazione);
- sub.2, via Giuseppe Parini n. 12, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.35, dati di superficie 38 mq. e rendita catastale €. 220,53 (autorimessa).

Il CTU dà atto che *“la planimetria catastale dell’abitazione (sub.1) non risulta conforme con lo stato di fatto in quanto non è stata rappresentata la soffitta. Da accertamenti eseguiti all’Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Prato risulta che una porzione di resede tergale e precisamente quella che in parte occupa il passo carrabile non è di proprietà dei signori XXX ma risulta della confinante signora XXX (...). L’area urbana in questione è rappresentata al Catasto Fabbricati di Calenzano nel foglio di mappa 61 particella 929. Tuttavia la signora XXX, pur essendo proprietaria dell’area urbana sopra descritta, non può accedere a tale area in quanto già inglobata con muretto di recinzione e rete metallica nella proprietà XXX. Lo scrivente precisa che la situazione di fatto sopra descritta era già presente nella planimetria depositata in catasto alla data del 31/10/1989”*.

Il fabbricato fu edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 in virtù della licenza edilizia n. 299 del 01/10/1959 e successiva licenza edilizia pratica n. 240/1977, n. 207 del 20/10/1978 e successiva variante in corso d’opera pratica edilizia n. 259/1979, n. 156 del 22/07/1980. A seguito di difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi è stata rilasciata dal Comune di Calenzano la concessione edilizia in sanatoria n. 0334/96 del 25/06/1996 e ritirata in data 27/06/1996, relativa alla domanda di condono edilizio L. 47/85 n. 704 del 29/03/1986, protocollo n. 6717. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile il 30/01/1960. Da un raffronto con lo stato dei luoghi e i grafici, relativi alla concessione edilizia in sanatoria sopra descritta, sono emerse le seguenti difformità:

-che si sono riscontrati lievi errori di rilievo materiali che non comportano difformità incidenti sui carichi urbanistici-edilizi (superficie, volume e altezza);

-che risulta realizzato senza titolo abilitativo, sul prospetto tergale una piccola tettoia sopra la porta. Pertanto sarà necessario presentare al Comune di Calenzano una istanza di rettifica per le misure errate. Per la tettoia si rende necessaria la sua demolizione o qualora ne ricorrano i presupposti presentare una sanatoria, tenuto conto anche del vincolo paesaggistico.

Come evidenziato a pag. 12 della CTU *“Durante il sopralluogo, si è potuto constatare la presenza di tracce di umidità al soffitto e parete del piano primo, dovute da copiose infiltrazioni dalla copertura”*.

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

-Paesaggistico: Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22/01/04 n.42 (D.M. 13/02/1967 – zona panoramica Calenzano)

-Sismico: Vincolo sismico zona 3S ai sensi della deliberazione G.R. n.431 del 19/06/2006.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

IL PREZZO BASE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C. È DI € 493.000,00 (quattrocentonovantatremila//00).

L'OFFERTA MINIMA È PARI AD € 369.750,00 (trecentosessantanovemilasettecentocinquanta//00).

AUMENTO MINIMO DI RILANCIO IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (cinquemila//00).

II) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

D'ACQUISTO

- 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 **entro le ore 12:00 del giorno 21/01/2026 (giorno precedente la vendita)**; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio

ASTE GIUDIZIARIE® pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica
www.astetelematiche.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

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

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15.

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

• la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario intestato al Tribunale di Prato (**con causale “versamento cauzione RG n. 2554/2019”**) eseguito sul conto corrente della procedura il cui codice IBAN è: IT 67 O 08673 21500 000000925498 **almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto;

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

III) DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) Le offerte di acquisto di cui all’art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica secondo le disposizioni impartite nell’ordinanza di vendita 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.
- 2) in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, 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);
- 3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall’aggiudicazione;
- 4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa;
- 5) **il professionista delegato procederà all’esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;**

- 6) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;
- 7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;
- 8) la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 9) 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 nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad **Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00**; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la 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, la 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;

10) all'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

11) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1

prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*” **c.d. spettatori**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;

12) si rinvia alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

IV) ULTERIORI DISPOSIZIONI ED AVVISI

- La vendita è soggetta ad imposta di registro, oltre alle imposte ipotecaria e catastale previste dalla normativa vigente alla data della vendita. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese dell'attività del professionista delegato, che il D.M. 227/2015 pone a suo carico. L'ammontare di tali importi sarà comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

Il saldo prezzo, gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e le spese dell'attività del professionista delegato dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il termine (che non potrà essere superiore a 120 giorni) indicato nell'offerta d'acquisto. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura.

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

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
- Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza (ex art. 41 T.U.B.) all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione 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. 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.

- 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 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 consegna di un 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.
- Si precisa che 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) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode e a spese della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui 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 e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.
- L'elaborato peritale può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal Custode giudiziario nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VE.G. s.r.l.) di Prato, recapito telefonico 3773131585 oppure 05733571525, indirizzo email: prenota.po@isveg.it.

- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere



compiute in cancelleria o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche.

Prato, 13/11/2025



Notaio Mario Muscariello

