

TRIBUNALE DI PRATO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Cambi, Dottore Commercialista in Prato, con studio in Viale della Repubblica n.36 (Studio Mazzone e Associati), delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 13/2025

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2026 alle ore 09,30** dal proprio studio, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA** dell'unico lotto della procedura in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

a) l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. n.47/1985 e successive modifiche nonché al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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 quelli urbanistici ovvero derivanti della 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'unità immobiliare posta in vendita è costituita da un fabbricato di tipo "terratetto" a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Prato (PO) località Figline di Prato in Via del Poggiolo n.24.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra oltre soffitta e giardino ed è così composto: al piano terra da ingresso-disimpegno con vano scala e sottoscala, soggiorno, cucina-pranzo e giardino; al piano primo da un vano scala, disimpegno, tre camere di cui una con terrazzo, bagno e veranda chiusa e coperta; al piano sottotetto da una soffitta praticabile.

La superficie catastale totale è pari a 143 mq.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e quella anteriore risulta deteriorata.

All'interno dell'abitazione i pavimenti, come la scala, sono in graniglia di marmo ad esclusione della cucina, del bagno e della veranda che sono in ceramica e della soffitta che non è pavimentata.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (quelle al piano terra confinanti con altri fabbricati presentano evidenti tracce di umidità, anche di risalita), quelle del bagno sono rivestite in mattonelle. Le finestre e portefinestre esterne sono in legno dotate di vetro singolo e controfinestre in alluminio sulla facciata principale.

Il fabbricato è dotato di: impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto; impianto elettrico allacciato alla pubblica rete; impianto

di riscaldamento esistente, precedentemente funzionante a gas metano e attualmente mancante di caldaia, ad elementi radianti in ghisa; smaltimento liquami attraverso vecchia fossa biologica ubicata nel vano cucina (ex corte).

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è mediocre. Esternamente il fabbricato necessita di lavori manutentivi, così come sia la pavimentazione che le pareti interne per eliminare le infiltrazioni di umidità.

Di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del valore di vendita.

c) diritto posto in vendita, conformità urbanistica e vincoli:

Si precisa che il diritto posto in vendita sul bene è quello di piena proprietà.

L'unità immobiliare posta in vendita risulta essere stata edificata in data al 01/09/1967. Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16803 a seguito della Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985 (Condono Edilizio) PG 39803 del 20.05.1986, rilasciata il 06.03.2009 e ritirata il 30.03.2009, Modifiche Interne ed Esterne con Ampliamento.

Successivamente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Prato è stata depositata la seguente pratica edilizia, anche se i lavori non sono mai stati eseguiti: Denuncia di Inizio Attività Edilizia PG 70414 del 06.06.2011, busta PE-1559-2011 con deposito progetto impianto termico PG 70430 del 06.06.2011 (busta IMP-279-2011).

Da ricerche effettuate dal perito non risulta depositato il Certificato di Abitabilità.

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed al rilievo metrico effettuato dello stato dei luoghi dal perito in sede di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità: la chiusura di un vano porta all'interno dell'abitazione; la realizzazione di un vano ripostiglio in cartongesso e lievi errori materiali di rappresentazione grafica.

Suddette difformità sono sanabili con una pratica CILA in sanatoria soggetta alla sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche, per un totale complessivo di € 3.000,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Non risulta nessun attestato di prestazione energetica in corso di validità.

All'Agenzia del Territorio di Prato l'unità immobiliare risulta correttamente identificata e la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà. Dal confronto della planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, il perito ha potuto constatare l'esatta corrispondenza tranne quanto segue: chiusura di un'apertura al piano terra che collegava la cucina con l'ingresso; realizzazione di pareti in cartongesso per creazione di ripostiglio nell'ingresso; altri lievi errori materiali di rappresentazione grafica.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto non conforme, tuttavia per tali opere si rileva l'insussistenza di difformità rilevanti tali da influire sul calcolo del classamento e della rendita catastale. Per quanto concerne l'area laterale del fabbricato graffata alla particella 201, da sopralluogo, ricerca toponomastica, consultazione degli atti, colloqui avvenuti con tecnico del Catasto e con tecnico comunale, da

parte del perito della procedura, quest'ultimo evidenzia quanto segue: attualmente detta area risulta libera e interamente asfaltata, oggetto sia di passo pedonale che carrabile a comune con le abitazioni retrostanti; dalla consultazione degli atti di provenienza in suo possesso il perito ha potuto dedurre che su detta area insiste da sempre servitù di passaggio ma con proprietà unita di fatto essendo graffata alla particella 201, sia nell'attuale estratto di mappa sia in quello di vecchio impianto. Dal colloquio del perito avvenuto con un funzionario del Comune di Prato viene confermato che non sussiste nessun elemento che possa portare alla conclusione che possa trattarsi di un'area di competenza comunale, pertanto, anche se detta area era stata omessa nell'unica planimetria depositata in catasto, alla luce di quanto accertato il perito ritiene opportuno aggiornare detta planimetria con lo stato effettivo e legittimo dei luoghi rappresentando l'area in questione come di proprietà anche se gravata dalle servitù di cui sopra e tale costo è stato portato in decurtazione dal prezzo.

Infine, dalla consultazione della mappa catastale il perito ha rilevato che la porzione adibita a giardino (particella 487) invece di essere libera risulta edificata, bisognerà procedere con atto di aggiornamento a demolizione (Tipo Mappale) per riportare la situazione attuale e tale costo è stato portato in decurtazione.

d) l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, L. 47/1985 purché

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) stato di occupazione degli immobili: il bene oggetto di esecuzione e posto in vendita risulta libero da persone, all'interno sono presenti arredi abbandonati;

f) oneri condominiali: non esistono vincoli o oneri di natura condominiale;

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

g) **valore dei beni posti in vendita ex art. 568 c.p.c.:** Euro 177.000,00 (centosettantasettemila/00);

h) **deposito cauzionale:** almeno il 10% del prezzo offerto;

i) **aumento minimo in caso di gara:** Euro 3.000,00 (tremila/00);

l) il termine per la presentazione dell'offerta è fissato **entro le ore 12.00 del 26 marzo 2026** utilizzando le modalità telematiche di seguito specificate;

m) tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato. 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; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente

all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica. In particolare, dovranno essere indicati:

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore indicato al precedente punto g);
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- eventuale ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di I grado sui beni in vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica (costituita da un file criptato in formato zip.p7m), contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'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 cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa, 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.

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 per la vendita telematica 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.

Si precisa che il c.d. presentatore, ove diverso dall'offerente, potrà 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, sarà accettata soltanto la prima offerta pervenuta).

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 dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 13/2025") eseguito sul conto corrente della Procedura presso Chianti Banca, filiale di Prato Via Ferrucci - IBAN: IT88N0867321500000000926891 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 risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui sopra, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione con le modalità descritte.

La deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte ex art. 573 c.p.c. avverrà, come innanzi specificato, il giorno 27.03.2026 alle ore 09.30 con modalità telematica.

In caso di unica offerta valida, se la stessa è pari o superiore al 75% ma non al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà l'immobile all'unico offerente a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 ss. c.p.c. o a meno che specifiche circostanze consentano al

professionista delegato di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, procedendo in tale ultimo caso ad indire un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni. Nel caso invece in cui l'unica offerta sia pari o superiore al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà senz'altro l'immobile all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro il termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato al precedente punto i). Ove manchi l'adesione degli offerenti alla gara sull'offerta più alta, si aggiudicherà l'immobile all'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Se 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 o più vantaggiosa è pari o superiore al 75% ma non al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà l'immobile a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 ss. c.p.c.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine fissato al successivo punto n) da parte dell'aggiudicatario provvisorio,

il Giudice pronuncerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;

n) l'aggiudicatario dovrà entro il termine indicato nell'offerta corrispondere al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione consegnando assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari";

o) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di I grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo al precedente punto n) direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari".

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il*

presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

p) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato, che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo, saranno comunicate dal medesimo professionista entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Congiuntamente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà presentare dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

q) i beni posti in vendita vengono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si segnala, per completezza, la presenza sui beni posti in vendita di formalità non cancellabili ma non pregiudizievoli per le quali si rimanda all'elaborato peritale del CTU e relativi allegati. Tuttavia, la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dall'esaminare la perizia di stima né dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

r) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e

www.tribunale.prato.it. Essendo stato nominato custode del bene l'ISVEG di Prato, gli interessati dovranno rivolgersi al predetto istituto (tel. 0573/3571525, email prenota.po@isveg.it) per eventuali visite del bene posto in vendita;

s) il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a perizia, fotografie e planimetrie dei beni e all'ordinanza di delega, sul portale del Ministero della Giustizia e sui siti sopra citati;

t) per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge;

u) la **vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali** previste dalla normativa vigente al momento della vendita poste a carico dell'aggiudicatario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE:

fabbricato del tipo "terratetto" a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Prato (PO), località Figline di Prato, via del Poggiolo n. 24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al Foglio 6, particella 201 graffata alla particella 487, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 150 mq, escluso aree scoperte 143 mq, rendita € 451, 80.

Dott.ssa Alessandra Cambi