

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO EX ART. 490 c.p.c.

Avviso di vendita delegata a professionista

La sottoscritta, Dott.ssa Silvia Ciardi, Professionista delegato, ex art 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato, alle operazioni di vendita relative del procedimento di **esecuzione immobiliare nr. 141/2019 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c

AVVISA

che il giorno 28 GENNAIO 2026 alle ore 15.00, mediante la piattaforma www.astetelematiche.it, procederà alla VENDITA SINCRONA TELEMATICA del bene immobile descritto secondo le modalità e le condizioni sotto specificate.

FISSA

per il giorno 27 GENNAIO 2026 ore 12.00 la scadenza del termine per la presentazione di offerte irrevocabili d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. nella forma e con le modalità di seguito descritte.

PARTE PRIMA

A. DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Piena proprietà di:

- i) Fabbricato principale su due piani fuori terra, composto da otto vani oltre accessori, cucina e bagno, oltre fabbricato accessorio nelle immediate vicinanze, più area di pertinenza e appezzamenti di terreno limitrofi per complessivi 26.470 mq. I fabbricati sono in cattivo stato di manutenzione e attualmente non sono raggiungibili con i mezzi.- due appezzamenti di terreno;
- ii) due appezzamenti di terreno, uno dei quali privo di rendita, per complessivi 57.370 mq adibiti a bosco ceduo;
- iii) due appezzamenti di terreno posti più vicini al nucleo abitato per complessivi mq 3.360;
- iv) n. 10 appezzamenti di terreno principalmente di qualità bosco ceduo raggiungibili tramite la "strada vicinale del casalino alto", per una superficie complessiva di mq 65.910.

trattandosi di terreni boschivi situati in montagna, con accesso tramite sentieri, il valore commerciale degli stessi sarebbe dato principalmente dalla possibilità di poter procedere a un accorpamento da parte dei proprietari confinanti, si rinvia alla perizia redatta dal CTU incaricato per una migliore descrizione dei beni.

L'abitazione e i terreni si trovano sul versante toscano del rilievo appenninico, contrada Valchiera, località Piaggia dei Biagi, Comune di Cantagallo. Si tratta di una zona al confine tra il Comune di Cantagallo e il limitrofo Comune di Sambuca Pistoiese: il confine segue indicativamente il percorso della strada provinciale 24 e del torrente Limentra.

La zona, pur interessata dalla strada che collega Pistoia al Lago di Suviana, non è facilmente raggiungibile, anche se è interessata da un saltuario turismo di tipo naturalistico e cicloturistico.

I terreni si trovano su versanti inclinati e sono difficilmente raggiungibili. L'area non è ricompresa nella riserva naturale dell'Acquerino-Cantagallo ma è comunque un'area a confine con la riserva.

L'immobile è lontano dai servizi principali e non raggiungibile con i mezzi dalla strada principale, ma solo da un sentiero pedonale che prevede anche il guado di un piccolo torrente.

L'unità immobiliare, in cattivo stato di manutenzione, è una abitazione di antica costruzione disposta su due piani più soffitta. I muri sono in pietra, le finestre hanno infissi in legno che necessitano di completa sostituzione. Mancano molti solai e il tetto è stato ricostruito in assenza di titolo abilitativo. Molti sono i lavori effettuati in assenza di titolo abilitativo e le difformità con la planimetria catastale: tali opere e le incongruenze che ne derivano sono riportate in Perizia, occorrerà ripristinare lo stato di fatto prima di procedere con ulteriori opere.

L'immobile NON È CONFORME ai grafici depositati presso gli uffici comunali e le planimetrie catastali; in particolare, il CTU ha segnalato che è stato effettuato il rifacimento del tetto, la demolizione di solai e la realizzazione di aperture interne; questi lavori avrebbero avuto necessità di un titolo edilizio (SCIA edilizia e relativa pratica al Genio Civile) che però non son stati rinvenuti dal CTU. Il CTU segnala che occorrerà ripristinare lo stato di fatto prima di procedere con ulteriori opere.

Per maggiori dettagli e informazioni si rinvia all'elaborato peritale redatto dal CTU.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo, i beni risultano così identificati:

- Foglio 14 particella 285 categoria A/4, 10 vani Totale: 194 m² Totale escluse aree scoperte 188 mq Rendita Euro 340,86 (Abitazione principale);

- Foglio 14 particella 356 categoria C/2 classe 2 consistenza 57 m² superficie catastale Totale: 496 m² Rendita Euro 147,19 (Deposito);

al **Catasto Terreni** del Comune di Cantagallo 18 particelle:

- Foglio 14 particella 281, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 18 are e 90 centiare, reddito dominicale 0,59 euro, reddito agrario 0,29 euro

- Foglio 14 particella 283, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 25 are e 50 centiare, reddito dominicale 0,40 euro, reddito agrario 0,40 euro

- Foglio 14 particella 284 qualità pascolo, classe 1, superficie 53 are e 90 centiare, reddito dominicale euro 3,34, reddito agrario euro 0,84

- Foglio 14 particella 287 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 1 ettaro, 66 are e 40 centiare, reddito dominicale euro 5,16, reddito agrario euro 2,58

- Foglio 14 particella 296, qualità incolto sterile, superficie 15 are e 80 centiare

- Foglio 14 particella 297, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 5 ettari, 57 are, 90 centiare, reddito dominicale 8,64, reddito agrario 8,64
- Foglio 16 particella 132, qualità seminativo, classe 5, superficie 31 are e 40 centiare, reddito dominicale 1,78, reddito agrario 2,43 euro
- Foglio 16 particella 133, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 2 are e 20 centiare, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,03 euro
- Foglio 16 particella 92, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 23 are e 30 centiare, reddito dominicale 1,32 euro, reddito agrario 0,36 euro
- Foglio 16 particella 95, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 34 are e 80 centiare, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,54 euro
- Foglio 16 particella 96, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 11 are e 40 centiare, reddito dominicale 0,35 euro, reddito agrario 0,18 euro
- Foglio 16 particella 152, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie 1 ara e 40 centiare, reddito dominicale 0,07 euro, reddito agrario 0,03 euro
- Foglio 16 particella 161, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 42 are e 30 centiare, reddito dominicale 1,31 euro, reddito agrario 0,66 euro
- Foglio 16 particella 164, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 90 are e 10 centiare, reddito dominicale 5,12 euro, reddito agrario 1,40 euro
- Foglio 16 particella 176, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 33 are e 10 centiare, reddito dominicale 0,51 euro, reddito agrario 0,51 euro
- Foglio 16 particella 179, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 58 are e 80 centiare, reddito dominicale 1,82 euro, reddito agrario 0,91 euro
- Foglio 16 particella 192, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 44 are e 60 centiare, reddito dominicale 0,69 euro, reddito agrario 0,69 euro
- Foglio 16 particella 193, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 3 ettari, 19 are e 30 centiare, reddito dominicale 9,89, reddito agrario 4,95 euro.

SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica il CTU nell'elaborato peritale ha dato atto che l'unità immobiliare è stata realizzata ante 1967, nel 2009 è stata presentata DIAE 26/2009 per lavori di demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio.

La pratica, corredata di autorizzazione paesaggistica e autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico è depositata presso il Comune di Cantagallo; tale pratica però manca sia della comunicazione di inizio lavori che della fine lavori; è presente invece una comunicazione del progettista che comunica che i lavori NON sono iniziati e chiede l'archiviazione della pratica si rinvia alla perizia per maggiori dettagli.

Il 9.06.2011 è stata depositata dal proprietario una Comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria per rinnovo manto di copertura, grondaie e canne fumarie, intonaco e tinteggiatura delle facciate, a tale documento manca il necessario allegato fotografico.

L'immobile NON È CONFORME ai grafici depositati presso gli uffici comunali e le planimetrie catastali; in particolare, il CTU ha segnalato che è stato effettuato il rifacimento del tetto, la demolizione di solai e la realizzazione di aperture interne; questi lavori avrebbero avuto necessità di un titolo edilizio (SCIA edilizia e relativa pratica al Genio Civile) che però non son stati rinvenuti dal CTU.

Il CTU segnala che occorrerà ripristinare lo stato di fatto prima di procedere con ulteriori opere.

Si riporta di seguito il regolamento urbanistico indicato nell'elaborato peritale.

Lo strumento urbanistico del Comune di Cantagallo inserisce Parea relativa agli immobili e i terreni in AN2 Aree di interesse ambientale (Sistema Ambientale), disciplinate dall'art.8 delle NTA e art.21, che si riporta:

Art. 21 AN2 - Aree di interesse paesistico ambientale

1 - Sono aree nelle quali le componenti ambientali e/o paesaggistiche pur rilevanti presentano situazioni di antropizzazione e per le quali tuttavia il Piano riconosce la necessità di tutela.

Comprendono prevalentemente le aree boscate del territorio; le aree contigue (L. 394/91) alla Riserva Naturale Acquerino-Cantagallo individuate con sigla AN2* sulle tavole del R.U. in scala 1:5.000.

Sono classificate dal R.U. come aree a prevalente funzione agricola.

2 - stralciato

3 - Interventi ammessi:

1. a) - sono ammessi gli interventi relativi alla categoria di "Conservazione ambientale" (Art. 8 comma 3 delle presenti N.T.A.);

2. b) - interventi sul patrimonio edilizio esistente: si applicano le disposizioni dei commi 7 e 8 dell'Art. 18 delle presenti N.T.A.;

3. c) - interventi di nuova edificazione: è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, anche eccedenti la capacità produttiva del fondo, e manufatti per l'agricoltura amatoriale, con le specifiche dell'Art. 18bis delle presenti N.T.A., ad esclusione delle aree individuate come contigue alla Riserva Naturale Acquerino-Cantagallo.

4 - Criteri per gli interventi:

a) - interventi di viabilità

Nuova viabilità: è ammessa unicamente la realizzazione di viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività di governo del bosco quando dimostrata da piano di utilizzazione o di miglioramento forestale; viabilità forestale e/o difesa dei boschi da incendi.

Il CTU incaricato ha comunicato che il CDU allegato alla perizia è scaduto, perchè risalente al 25/08/2021, il Comune di Cantagallo ha adottato nel 2023 (non ancora approvato) un Piano Strutturale intercomunale, mentre il Regolamento Urbanistico non è variato.

OCCUPAZIONE DEL BENE:

Alla data di redazione del presente avviso, l'immobile è libero da persone e non da beni mobili. Si evidenzia quanto riferito dal Custode Giudiziario in base all'ultimo sopralluogo effettuato in data 23.10.2025, ovvero l'immobile ha diverse criticità, difatti uno dei due fabbricati è diruto e inaccessibile per condizioni di sicurezza. Si allega al presente avviso il link per la visione del virtual tour in quanto le visite non potranno essere svolte per il difficile raggiungimento dei fabbricati e le citate condizioni di sicurezza che risultano assenti.

TRASCRIZIONI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

Non risultano trascrizioni o vincoli diversi da quelli cancellabili a seguito di trasferimento dell'immobile a cura e spese della procedura.

Come indicato nella Perizia di stima redatta dal CTU, ogni intervento sull'immobile è soggetto ad autorizzazione paesaggistica e autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico. Area a confine con la Riserva naturale Acquerino-Cantagallo.

PARTE SECONDA**B. CONDIZIONI DI VENDITA:**

ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL 28/01/2026 ORE 15.00	
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE ENTRO IL 27/01/2026 ore 12.00	
LOTTO	UNICO
PREZZO BASE	€ 50.878,13
OFFERTA MINIMA	€ 38.158,59
DEPOSITO CAUZIONALE	Almeno il 10% del prezzo offerto
OFFERTA IN AUMENTO	€ 3.000,00
ONERI TRIBUTARI	Vendita soggetta a imposta di registro
OCCUPAZIONE	LIBERO

- termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 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;

▪ In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... data ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

▪ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione all'atto 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;

▪ 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, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);

▪ se l'immobile è ancora occupato dal debitore 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. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato, il delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita quanto segue: *"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"*;

▪ gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

▪ la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

C) PREZZO (VALORE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C.) LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta

€. 50.878,13

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.

€. 38.158,59

▪ Salvo quanto di seguito esposto, l'importo del **prezzo di aggiudicazione**, detratta la cauzione prestata, e delle **spese**, dovrà essere versato entro il **termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, **con le modalità che saranno comunicate dal delegato** entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

▪ Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza 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 gradazione dei crediti – l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura. A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte

del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del 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. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. 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.

In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018).

▪ Nel caso in cui 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". 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 o 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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

D) ONERI E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene, delle **spese dell'attività del professionista delegato** che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a suo carico il cui importo sarà determinato a seguito di liquidazione del G.E.

L'importo sarà comunicato dalla sottoscritta tempestivamente e le somme dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

La presente vendita sarà assoggettata ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente che saranno a carico dell'aggiudicatario.

E) MODALITA' DI VENDITA E LA FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

■ 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.

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.

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

▪ Nell'offerta telematica dovrà essere indicato:

- Procedura e lotto per il quale l'offerta è proposta;

- Indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e **comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, ovvero a quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

- Termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non** potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore 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;

▪ 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 minorenni, 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;

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).

■ 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 copia, anche per immagine, della procura — 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 (N.B. il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 non è, allo stato, operativo).

■ 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 alle seguenti coordinate:

Conto corrente Intestato a: "Esec. Immobiliare 141/2019

Aperto presso Chianti Banca

IBAN: IT 88 A 08673 21500 000000917807

con causale "Versamento cauzione proc. n. 141/2019

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.

F) DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

▪ Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza 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.

▪ 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.

▪ Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non risulti collegato al portale il giorno fissato per la vendita.

▪ Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

▪ Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche il **giorno 28/01/2026 alle ore 15.00.**

▪ 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;

▪ La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

▪ La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

I. 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.

II. 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 pari ad €. 3.000,00. 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.

▪ 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).

▪ 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;

- Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle norme di legge vigenti.

G) ULTERIORI PRECISAZIONI E INFORMAZIONI UTILI

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato eventuali successive variazioni di residenza o di domicilio eletto.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, www.notiziediprato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente a copia dell'ordinanza di delega del Giudice, all'elaborato peritale nonché foto e planimetrie dell'immobile staggito.

Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app";

Si indicano di seguito i recapiti del Custode a cui rivolgersi:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VEG. S.R.L.) di Prato,

Tel. +39 0574 24123 Fax +39 057426054

Si informa che il Custode giudiziario ha comunicato che l'immobile ha diverse criticità ed è raggiungibile soltanto a piedi, percorrendo una strada in mezzo al bosco attraversando un ruscello con apposite calzature.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista delegato o presso la Cancelleria del Tribunale di Prato oltre che sui siti internet sopra indicati.

Il sottoscritto Professionista delegato effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato attraverso i siti www.astalegale.net o www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alle operazioni di vendita descritte nel presente avviso di vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di Vendita, nonché nel presente avviso.



Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alle vigenti norme di legge che si intendono qui integralmente richiamate e all'Ordinanza di delega.

Prato 27 Ottobre 2025



Il Professionista delegato
Dott.ssa Silvia Giardi



