

TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Esecuzioni immobiliari
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Esecuzione immobiliare 15/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista Delegato: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

Il professionista delegato esaminerà gli atti della procedura esecutiva n. 15/2025;

Vista l'ordinanza di vendita del 16.07.2026 pronunciata dal sig. Giudice dell'esecuzione dott. Dott. Enrico Capanna;

RENDE NOTO

Che il giorno 10 Novembre 2026 alle ore 12:00 è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che **il giorno 11 NOVEMBRE alle ore 09:30** e seguenti il professionista delegato procederà all'esame delle offerte con modalità telematica SINCRONA come di seguito descritte, a mezzo della piattaforma www.astetelematiche.it, gestore vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alle condizioni e con le modalità appresso specificate.

OGGETTO DI VENDITA SENZA INCANTO**Identificazione del bene: LOTTO UNICO - Vendita intera proprietà del seguente bene.**

I beni oggetto di vendita, vengono identificati in un unico lotto come a seguire: Fabbricato del tipo terra-tetto a due piani fuori terra, terra e primo, e piano seminterrato, costituito da due corpi di fabbrica ben definiti, di remota costruzione, posto in Comune di Vernio (PO), Via della Collina n.c. 26, così costituito:

- piano terra- piccolo ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, cucina, sala due camere e piccolo w.c.; -piano primo- piccolo disimpegno, tre camere, piccolo w.c. in aggetto al fabbricato, ripostiglio e bagno w.c.; -piano seminterrato-sottostada: due cantine, corridoio, ripostiglio, ampio locale di sgombero con accesso indipendente da resede esclusivo della superficie catastale di mq 180, su cui insistono un locale ad uso ripostiglio in muratura delle dimensioni pari ml 2,50x2,50x h 2,25 circa, e un manufatto in legno ad uso deposito delle dimensioni pari a ml 5,05x3,10 x h in gronda 1,85 ml circa, realizzati in assenza di titolo edilizio.

Alla descritta unità immobiliare si accede dalla alla p. lla 622, quest'ultima identificata e descritta nell'atto di provenienza come *"resede frontale in comune"*, al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 65 senza intestazione, e da passo comune che si dirama dalla via della Collina che insiste sulla particella 34, al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 63 senza intestazione ed al catasto fabbricati come bene comune non censibile partita A. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti, cui si rimanda.

Identificazione catastale

All'Ufficio del Territorio di Prato Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Vernio, il bene in oggetto risulta intestato alla parte esecutata, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, di piena proprietà e così rappresentato: foglio di mappa 31 particella 35 subalterno 6 (abitazione) con graffata la particella 621 (resede esclusivo), Categoria A/3, classe 3, vani 10,5, R.C. € 542,28 via della Collina n. 26 piano S1-T-1, superficie catastale totale mq 196 totale superficie totale escluse aree scoperte mq 180.

Dati derivanti da:

- Variazione del 11/11/2003 Pratica n.101542 in atti dal 11/11/2003 **FUSIONE D'Ufficio (n.4223.1/2003)**

Annotazioni: Fusione d'ufficio dei Docfa n. 106372/02 e 106351/02-sub.500 e sub.1 planimetria non accettabile;

-Variazione del 28/11/2003 Pratica n. PO0107580 in atti dal 28/11/2003 Esatta rappresentazione Grafica (n.4488.1/2003);
-Variazione nel classamento del 29/11/2004 Pratica n. PO0075520 in atti dal 29/11/2004 Variazione di classamento (n.7243.1/2004), il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti, cui si rimanda.

Prezzo base LOTTO UNICO: Euro 43.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 32.250,00

Deposito per cauzione

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

Formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

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 che l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima dell'esperto).

Destinazione urbanistica e conformità

L'edificio distinto al NCEU nel Foglio di mappa n.31, dalla particella 35, nel vigente RU ricade nel Tessuto AS con intervento ammissibile "ri1", secondo il combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle NTA, mentre nel PO adottato ricade nel Tessuto U1 con intervento "t3", secondo il combinato disposto degli Artt.29 e 54 delle NTA;

- Il terreno distinto al NCT nel Foglio di mappa n.31, dalla particella 621, nel vigente RU ricade quasi totalmente nel Tessuto AS con intervento ammissibile "ri1", secondo il combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle NTA, mentre nel PO adottato ricade quasi totalmente nel Tessuto U1 con intervento "t3", secondo il combinato disposto degli Artt.29 e 54 delle NTA;

- Nelle citate aree, non sono ammesse nuove costruzioni, mentre i manufatti pertinenziali devono possedere i requisiti di cui all'Art.99 delle NTA del RU, e degli Artt.26 e 60 delle NTA del PO.

Alla luce di quanto sopra esposto e fedelmente riportato dalla perizia in atti, il perito ritiene che i manufatti come descritti non presentino le caratteristiche per essere qualificati come pertinenziali;

- devono pertanto essere qualificati come nuove costruzioni;

- non possono essere assoggettati ad accertamento di conformità in sanatoria.

I beni in oggetto sono stati edificati in data ampiamente anteriore al 01/09/1967 e successivamente interessati dai seguenti atti autorizzativi:

-D/51 per esecuzione intonaco ad una capanna in località Tozzini; richiesta riconducibile orientativamente intorno agli anni 60.

-D/117 per realizzazione bagno nell'ambito di un edificio in località Oppio; richiesta riconducibile orientativamente intorno agli anni 60.

-Denuncia di inizio attività edilizia per realizzazione per "manutenzione di un muro a retta in pietrame a contenimento di un piazzale adiacente un fabbricato ad uso civile abitazione", P.G. n.11235 del 19/11/2001-P.E. 940/2001;

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. sono emerse alcune difformità rispetto ai citati atti autorizzativi e alle planimetrie catastali depositate. In particolare la realizzazione di due manufatti nel resede, di cui uno in

legno delle dimensioni pari a ml 5,05 ml x 3,10 x h ml 1,85 e l'altro in muratura delle dimensioni pari a 2,50 ml x 2,50m l x h ml 2,25. Detti manufatti realizzati in assenza di permesso edilizio, al momento non sono sanabili, in quanto come descritto sopra, nell'area in cui ricadono non sono ammesse nuove costruzioni, mentre i manufatti pertinenziali devono possedere i requisiti di cui all'Art.99 delle NTA del RU, e degli Artt.26 e 60 delle NTA del PO.

Alla luce di quanto esposto in perizia e che si riporta fedelmente, il perito ritiene che i manufatti come descritti non presentino le caratteristiche per essere qualificati come pertinenziali;

- devono pertanto essere qualificati come nuove costruzioni;
- non possono essere assoggettati ad accertamento di conformità in sanatoria.

Inoltre sono state riscontrate ulteriori difformità urbanistiche consistenti in:

-demolizione di scala di collegamento tra il piano Seminterrato, Terra e Primo relativa all'originaria porzione a sud-est del fabbricato e apertura di una porta di collegamento al piano primo, nel periodo compreso dal 15/03/1953 al 03/07/1982;

- trasformazione di finestra in porta e viceversa nel locale sgombero al piano Seminterrato aperture di numero due finestre nei locali cantina al piano seminterrato in epoca successiva al 03/07/1982.

Ai sensi degli artt.32 e 33 della suddetta Legge 47/1985 l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto non ricade in area soggetta a vincolo per "Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art.142 d.l.g.s. n.42/2006" (tutela aeree archeologiche).

Il bene in oggetto allo stato attuale presenta i requisiti di commerciabilità (Decreto Legge 69/2024 art.9 comma 1 bis) e di regolare posizione urbanistica previa demolizione degli stessi e previa presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità relative al fabbricato, come meglio precisato in perizia in atti che qui si intende riportata ed a cui si rimanda la visione.

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Vincoli ed oneri giuridici, saranno regolarizzati al momento della vendita dalla parte aggiudicatrice d'asta.

Stato di occupazione

Libero.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti.

Modalità di presentazione delle offerte

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 entro le ore 12:00 del giorno 10/11/2026 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. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

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 IRREVOCAILI. 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.

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'invalidazione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Le offerte dovranno contenere:

- Per le persone fisiche: scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale identificativo del cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, lo stato civile e, ove coniugato il regime patrimoniale, avendo cura di presentare, in caso di regime di comunione legale i dati del coniuge, con documento d'identità valido e codice fiscale ovvero apposita attestazione in caso di regime di separazione dei beni nonché 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;
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci in sede di gara;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica 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;
- In caso di partecipazione di stranieri:

- se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni o apolide: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che consente di acquistare in Italia.

- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, si applica l'articolo 583 c.p.c. Si precisa che 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);

inoltre la procura deve avere 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'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (l'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022)** dall'aggiudicazione;
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita;
- La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione procedura n. 15/2025, lotto unico" da eseguirsi sul conto corrente della procedura acceso presso la Chianti Banca, Filiale di Prato Via Ferrucci 191, **IBAN IT43L086732150000000932989, almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle 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. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

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.

Esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita Astegiudiziarie.it, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza dell'11 NOVEMBRE 2026 ore 09:30 e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica".

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, tramite la funzione di redazione automatica messo a disposizione dal gestore e che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 cpc, l'offerta unica è senz'altro accolta, in assenza di offerte presentate a norma dell'art. 568- bis c.p.c., se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base.

Qualora l'unica offerta presentata 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, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "**sincrona telematica**", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. f) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'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.

Nel corso della gara, i rilanci non dovranno essere inferiori ad Euro 1.000,00, del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 3 minuti.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 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).

I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere esclusivamente gli offerenti e le parti.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base (eventualmente: ridotto di un quarto come sopra quantificato);
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) 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. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

- c) 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;
- d) che 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);
- e) che 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;
- f) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..
- g) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente della procedura acceso presso la Chianti Banca, Filiale di Prato Via Ferrucci 191, IBAN IT43L0867321500000000932989 unitamente alla somma dovuta per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 Ottobre 2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario.

Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al prezzo, fermo restando il rispetto del termine previsto nell'offerta per il pagamento.

h) l'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, **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**;

i) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva;

l) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del deposito del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata rivolgendosi ad Is.Ve.G. – Istituto vendite giudiziarie Srl, Tel. 0574-21123 e-

mail: pratoimmobiliari@isveg.it. L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere invece indirizzata alla mail dedicata: prenota.po@isveg.it.

Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro 15 giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al professionista delegato a mezzo mail info@studiocobuzzi.it – PEC studiocobuzzi@odcecprato.legalmail.it



ULTERIORI INDICAZIONI

Oltre alla normativa vigente, per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano integralmente i contenuti dell'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita nonché alle ordinanze di delega, disponibili per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sul sito internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it www.tribunale.prato.it.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso di vendita.



PRATO, 07/09/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

