



TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO EX ARTICOLO 490 C.P.C.

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

*** ** ***

Il sottoscritto Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **n. 216/2016 R.G.E.** (riunita con **n. 217/2016 R.G.E.**)

AVVISA

che il giorno **17 ottobre 2025 alle ore 14:30** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, di quanto in calce descritto e alle condizioni e modalità in appresso specificate.

*** ** ***

OGGETTO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 14

(IDENTIFICATO CON LA LETTERA "P" E IN PERIZIA COME LOTTI "B" E "C")

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su porzioni di villa bifamiliare posta nel Comune di **Poggio a Caiano (PO)** e in particolare:

- a) unità immobiliare per civile abitazione al piano terra, con accesso da Via Jacopo Melani n. 39, libera su tutti i lati e circondata da ampio resede a verde, composta da cucina con forno a legna, ampio soggiorno, ripostiglio, due camere matrimoniali, ampio studio, servizio igienico con ampio antibagno ed ulteriore servizio igienico con accesso diretto da una delle camere, oltre ad una loggia. Sul retro del fabbricato è presente un porticato con struttura giuntata che si sviluppa su due piani fuori terra collegati dalla scala esterna per l'accesso all'unità immobiliare di cui alla successiva lettera b);
- b) unità immobiliare per civile abitazione ai piani primo e secondo, con accesso da scala esterna posta nel resede tergale al quale si accede da Via Claudio Monteverdi, composta al piano primo da un ampio ingresso-disimpegno con nicchia guardaroba, sala pranzo collegata alla cucina, dalla quale si accede al ripostiglio sottoscala, ampio soggiorno,

camera e servizio igienico, oltre due ampie terrazze e portico; al piano secondo, collegato al primo da ampia scala interna rivestita in pietra, da tre vani destinati a soffitta, ripostiglio, lavanderia, due servizi igienici ed un'ampia terrazza a tasca.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano i suddetti beni risultano rappresentati:

- quanto all'unità di cui alla lettera a): foglio di mappa 6, particella 244, subalterno 500, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale 203 mq. (197 mq. escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 832,79;
 - quanto all'unità di cui alla lettera b): foglio di mappa 6, particella 244, subalterno 502, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 14,5, superficie catastale 373 mq. (359 mq. escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 1.872,16;
- con diritto alla utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 6, particella 244, subalterno 501, bene comune non censibile ai subalterni 500 e 502 – resede.

VALORE

Prezzo base: **Euro 943.100,00 (Euro novecentoquarantatremilacento/00).**

Offerta minima: **Euro 707.325,00 (Euro settecentosettemilatrecentoventicinque/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.

OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.

URBANISTICA

Unità immobiliare rappresentata dal subalterno 500

L'immobile di cui alla lettera a) è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e, in particolare, in seguito al rilascio, in data 27/02/1962, da parte del Comune di Poggio a Caiano, del Permesso di Costruire n. 153/1962, con permesso di Abitabilità e di Uso del 22/03/1971.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica Edilizia 1542/1976 per ristrutturazione;

- esecuzione di opere interne ai sensi art. 48 legge 47/85, Pratica Edilizia n. 1794/1986;
- condono Edilizio, ai sensi della legge 47/85, n. 813/1986 rilasciato in data 04/02/1998 per ristrutturazione dell'unità immobiliare posta al piano terra;
- pratica Edilizia n. 5494/1997 per divisione del fabbricato in due unità immobiliari per civile abitazione. Il C.T.U. fa presente che per le opere strutturali previste nella predetta pratica è stata depositata denuncia all'ufficio del Genio Civile di Prato con progetto n. 5565 del 23/06/1998 prot. 2954, conclusa con certificato di collaudo statico depositato in data 11/12/2003.

In seguito alle modifiche effettuate successivamente al 1971, non risulta agli atti nuova dichiarazione di Agibilità.

Nella relazione tecnica in atti emergono le seguenti difformità:

- * mancata rappresentazione della recinzione che delimita il resede, comprendendo al suo interno porzione di terreno identificata in perizia con il lotto "E" (non oggetto della presente vendita);
- * realizzazione di accesso al ripostiglio-volume tecnico dal soggiorno e chiusura di una delle due aperture di accesso esterne, oltre a realizzazione di una lucifera (modifica prospettica);
- * riduzione delle altezze utili in alcuni ambienti, con particolare riferimento al soggiorno, che presenta zone con controsoffitti posti a quota localmente minore di 2,70 m.;
- * lievi modifiche alla pavimentazione esterna che, pur riducendo la superficie permeabile, rispettano la superficie minima richiesta;
- * realizzazione forno a legna in muratura nella cucina.

Il C.T.U. ritiene che le sopraindicate difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, o Attestazione di conformità in sanatoria se eseguite in corso d'opera con mancata presentazione di variante finale.

Per quanto concerne i controsoffitti posti a quota inferiore a m. 2,70 questi dovranno essere rimossi al fine di ripristinare i requisiti igienici dei locali abitabili.

I costi stimati dal C.T.U. per la regolarizzazione di quanto evidenziato sono:

- oneri di rimessa in pristino soggiorno (rimozione controsoffitti ad altezza minore di 2,70 m.): Euro 1.500,00;
- oneri per C.I.L.A. o Attestazione di conformità in sanatoria: Euro 1.100,00;
- onorario per prestazioni professionali necessarie al conseguimento dei titoli di cui sopra: Euro 1.000,00 oltre oneri previdenziali e I.V.A.;
- onorario per sanatoria opere strutturali L.R. 65/14 art. 182 presso ufficio del Genio civile territorialmente competente: Euro 1.000,00 oltre oneri previdenziali e I.V.A.;
- diritti di segreteria e valori bollati: Euro 90,00.

Sul piano catastale il C.T.U. precisa quanto segue:

- nella planimetria depositata in Catasto non è rappresentato l'accesso diretto al ripostiglio dal vano principale (soggiorno); tuttavia tale inesattezza non modifica la consistenza dell'unità immobiliare e non incide sulla rendita catastale, pertanto rientra nelle *"variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione"* previste dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio;
- si è riscontrata un'errata indicazione delle altezze nel locale soggiorno, ma anche tale imprecisione non ha rilevanza ai fini della conformità catastale.

Unità immobiliare rappresentata dal subalterno 502

L'immobile di cui alla lettera b) è stato realizzato e successivamente variato in forza dei medesimi titoli abilitativi menzionati per l'immobile di cui alla lettera a), ai quali si rimanda.

Nella relazione tecnica in atti emergono le seguenti difformità:

- * mancata rappresentazione della recinzione che delimita il resede, comprendendo al suo interno porzione di terreno identificata in perizia con il lotto "E" (non oggetto della presente vendita);
- * modifica prospetto Sud per chiusura di due finestre nella zona giorno;
- * modifica prospetto Nord per riduzione delle dimensioni della finestra nel sottoscala al piano primo e per realizzazione di una nuova finestra nel vano scale al piano secondo;
- * diversa delimitazione del servizio igienico;
- * realizzazione camino;
- * realizzazione di un ulteriore servizio igienico al piano secondo sottotetto;
- * maggiori altezze locali piano secondo sottotetto.

Quest'ultima modifica comporta la creazione di tre vani con altezze sufficienti per essere considerati locali abitabili secondari (mansarda) anziché locali soffitta; infatti, avendo altezze minime maggiori di m. 1,80 e altezze medie maggiori di m. 2,40, (per l'esattezza pari a circa m. 2,75) rispettano i requisiti previsti al comma 2 dell'art. 60 del R.E.

Si fa presente che tale modifica, eseguita presumibilmente in corso d'opera, comporta il superamento del parametro urbanistico di altezza massima dell'edificio di 7,50 m., prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Poggio a Caiano.

Pertanto l'abuso non è sanabile e rientra nel tipo di intervento previsto dall'articolo 199, comma 2 della Legge Regionale 65/2014 *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali"*.

L'articolo recita: *"Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico"*.

comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 516,00.”.

Tale circostanza comporta comunque alcune limitazioni in ordine agli interventi attuabili su detto bene.

Il C.T.U. sottolinea che, come previsto dall'art. 17 dell' Allegato “K” al Regolamento edilizio comunale (“*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - sanzioni e sanatoria*”), le consistenze edilizie che sono state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino ai sensi della norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistici-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico alla porzione legittima del fabbricato del quale costituiscono modifica o ampliamento, con le precisazioni e limitazioni di seguito elencate:

- gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, purché senza aumento di carico urbanistico sono consentiti;
- gli interventi di restauro e di ristrutturazione conservativa, che implicano l'aumento delle unità immobiliari o il frazionamento o/e fusione fra le stesse o il cambio di destinazione, se previsti dallo strumento urbanistico, sono consentiti a condizione che l'immobile oggetto di abuso, fatte salve le opere ritenute non ripristinabili, sia ricondotto, ove non conforme, al rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, e comunque, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- gli interventi di addizione funzionale di cui all'art. 8 punto 5.4 delle NTA del R.U. sono consentiti, alle condizioni di cui al punto precedente, solo se l'immobile non è già stato oggetto di aumenti di S.U.L. per i quali siano già state applicate le sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino;
- le Attestazioni di Agibilità possono essere presentate per immobili oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino solo se tali immobili sono conformi alle prescrizioni igienico sanitarie, di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche e comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art. 149 della L.R.65/2014.

Il C.T.U. evidenzia inoltre che il servizio igienico realizzato abusivamente dovrà essere rimosso, in quanto ha altezza media inferiore a 2,40 m., contrariamente a quanto richiesto dal Regolamento Edilizio.

I costi stimati dal C.T.U. per la regolarizzazione di quanto evidenziato sono:

- sanzione amministrativa **presunta**, prevista da Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014, stimata dal C.T.U. con riferimento all'Allegato L al R.E. e ai valori O.M.I.: Euro 82.400,00;
- oneri di rimessa in pristino abusi non sanabili (rimozione servizio igienico): Euro

1.600,00;

- onorario per prestazioni professionali: Euro 1.000,00 oltre oneri previdenziali e I.V.A.;
- onorario per eventuale sanatoria opere strutturali L.R. 65/14 art. 182 presso ufficio del Genio civile territorialmente competente: Euro 1.000,00 oltre oneri previdenziali e I.V.A.;
- diritti di segreteria e valori bollati: Euro 90,00.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione a quanto disposto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 in materia di certificazione energetica degli edifici, si precisa che:

- l'immobile di cui alla lettera a) risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. Monica Fiorillo in data 11/12/2017, dal quale risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "E" con indice di prestazione energetica 160,80 kwh/mq anno;
- l'immobile di cui alla lettera b) risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. Monica Fiorillo in data 11/12/2017, dal quale risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "F" con indice di prestazione energetica 176,85 kwh/mq anno.

ULTERIORI INDICAZIONI

1) Nella nota integrativa depositata dal C.T.U. in data 11/02/2022 emerge quanto segue:

- la presente vendita forzata non ha ad oggetto il bene identificato in perizia come Lotto E, costituito da una striscia di terreno avente una superficie di 58 mq. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano come area urbana nel foglio di mappa 6 dalla particella 1078, parte integrante del resede di pertinenza recintato del Lotto P (non vi è materializzazione del confine);
- il C.T.U. precisa che non vi sia pregiudizio per una utile vendita del Lotto P senza la porzione di resede costituente il Lotto E, in quanto questo non ha caratteristiche di "essenzialità" per l'autonoma fruibilità e godimento dei beni oggetto della presente vendita coattiva.

2) Nella perizia di stima in atti il C.T.U. precisa che:

- * una porzione della loggia è censita alla particella 1076, subalterno 1 ed è intestata per la piena proprietà a terzi;

* una porzione del portico è censita alla particella 1076, subalterno 2 ed è intestata per la piena proprietà a terzi;

* il resede tergale contiguo alla loggia e da cui si accede alla scala esterna che conduce all'appartamento al piano primo, è censito alla particella 1076, subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (resede) a comune con i subalterni 1 e 2 della particella 1076.

Nelle note tecniche integrative del 28/03/2022 e del 20/05/2022 il C.T.U. ha illustrato le modalità di calcolo delle decurtazioni del valore di stima, precisando in particolare:

* i costi per la regolarizzazione dell'immobile mediante demolizione della loggia/scala e realizzazione di una nuova scala di accesso al piano primo (esterna o interna);

* il presumibile corrispettivo del fondo occupato, di proprietà di terzi, nell'ipotesi che l'aggiudicatario faccia valere l'accessione invertita di cui all'art. 938 del Codice Civile.

In ragione di quanto sopra precisato, all'udienza del 7 giugno 2022 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita del Lotto P al prezzo base d'asta determinato dal perito in ragione delle decurtazioni apportate al valore di stima per la regolarizzazione dell'immobile, *“salva la possibilità per l'aggiudicatario di chiedere l'accessione invertita, rimanendo a proprio carico il rischio di causa ed i relativi oneri”*.

*** ** **

CONDIZIONI DI VENDITA

a) Il compendio sarà posto in vendita, al prezzo non inferiore a quello sopra indicato (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita – cosiddetta *“offerta minima”* – e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al *“prezzo base”* stabilito nel medesimo avviso), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti.

b) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali vizi, mancanze 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 (articolo 63, comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile), 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) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

e) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47/1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

g) Nell'ipotesi di immobili non abitati dal debitore esecutato (ad esempio: immobile occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura; immobile occupato dal debitore ma a destinazione non abitativa; immobile libero ma nella disponibilità dell'esecutato), l'ordine di liberazione, se non pronunciato all'udienza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., sarà emesso al più tardi al momento dell'aggiudicazione, su istanza del custode.

Nell'ipotesi, invece, di immobili abitati dal debitore esecutato – da solo oppure unitamente al proprio nucleo familiare – la liberazione sarà attuata a cura del custode su richiesta dell'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

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.

h) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

i) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e www.pvp.giustizia.it.

j) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché delle spese dell'attività del professionista che il D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 pone a carico dell'aggiudicatario, il cui importo sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

k) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data

di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

m) Al momento della presentazione dell'offerta o della domanda di partecipazione, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

n) Della presente vendita verrà data pubblica notizia:

- * mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (www.pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it;

- * con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

- * mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. ("*Vetrina Permanente*" e "*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*") e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ("*Vetrina Immobiliare Permanente*" su reteaste.it).

o) Custode dell'immobile è la società "Is.Ve.G. – Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.", Via F.lli Giachetti n. 35, telefono 377/3131585, e-mail: prenota.po@isveg.it.

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) – <https://pvp.giustizia.it> – e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

p) Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: ldagliana@notariato.it.

q) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e della relazione di stima, ambedue documenti agli atti che potranno essere consultati sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, www.pvp.giustizia.it ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Notaio.

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Notaio con modalità telematiche, come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta**, 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 "INVIA OFFERTA" 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 *offertaapvp.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.

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'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 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- 1) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

In caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno in corso di validità o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia. Inoltre quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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.

In caso di enti diversi da società occorrerà allegare copia autentica dello statuto vigente e copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, occorrerà allegare copia di un documento di 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, occorrerà allegare copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- 2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di Euro 16,00 (Euro sedici/00).

Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (Euro sedici/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;

3) ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione proc. n. 216/2016*”) eseguito sul conto corrente della procedura presso Chiantibanca Credito Cooperativo – IBAN: **IT79 L086 7321 5000 0000 0434 925** – **almeno 5 (cinque) 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;

4) 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;

5) procura notarile 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, comma 3 c.p.c.* effettuata da un procuratore legale, ovvero nell’ipotesi in cui vi siano più offerenti *ex art. 12, comma 4 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015*.

Qualora l’aggiudicatario faccia ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, tale circostanza dovrà essere specificata – anche in allegato – nell’offerta. In tal caso 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 e il Conservatore dei Registri Immobiliari eseguirà la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all’iscrizione dell’ipoteca concessa dalla parte finanziata, il tutto ai sensi dell’art. 585 c.p.c..

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all’art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall’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.

2) In relazione alla figura del c.d. “*presentatore*”, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall’offerente, debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e 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 professionista delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a centoventi giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall’aggiudicazione.

4) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

5) Il professionista delegato procederà all’esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

6) Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione dal portale del gestore della vendita telematica), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.

7) Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all’art. 2, comma 1, lettera f) del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

8) La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

9) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un’unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz’altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l’unica offerta è 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 è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso.

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 l'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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

10) All'esito della gara il 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).

11) In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 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”), il Giudice dell’esecuzione ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e dei comproprietari non esegutati.

ULTERIORI INDICAZIONI

La presentazione dell’offerta 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.

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.

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge in materia.

Prato, 9 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Luca D’Aglia

