

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso ex art. 490 c.p.c.

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Procedura N. 6/2024 R.G.E.

Il sottoscritto **dr. FRANCESCO D'AMBROSI**, Notaio in Prato, con studio al viale della Repubblica n. 276, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato con sua ordinanza resa in data 30 gennaio 2025,

A V V I S A C H E

il giorno 19 novembre 2025 alle ore 12.00 procederà presso il suo studio in Prato al viale della Repubblica n. 276, piano 2°, alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica - **www.spazioaste.it** - di quanto in calce descritto, meglio individuato nella Perizia di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, alle seguenti condizioni e modalità:

- 1) Giudice delle Esecuzioni: dott. Enrico Capanna;
- 2) Notaio delegato: Francesco D'Ambrosi, con studio in Prato viale della Repubblica n. 276;
- 3) gestore della vendita telematica: Astalegale.net



- 4) la vendita avverrà in un LOTTO UNICO;
- 5) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno inviare **le offerte - esclusivamente entro le ore 12.00 del giorno 18 novembre 2025 (giorno precedente l'esame delle offerte)** - personalmente o tramite un presentatore con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse. Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5° D.M. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 comma 4° e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4° D.M.32/2015).

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 at-

tentamente 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).

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere costituite in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato o avesse una diversa estensione. Il file con estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale delle Vendute Pubbliche trasmette al presentatore, ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (Si veda il passo 6 del Manuale Utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e, pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno

dell'asta. Tuttavia come disposto dall'art. 14 c. 1° del D.M. 32/2015: "L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia".

6) 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.

7) **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 portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

8) L'**offerta** di acquisto deve recare il **contenuto** di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, precisamente:

a) cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza o domicilio (precisandosi che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in

mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della Legge 20 maggio 2016, n. 76, in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente; in tal caso, ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge ovvero l'altra parte unita civilmente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed il numero del ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'"offerta minima" indicata nell'avviso di vendita e, comunque, non potrà essere inferiore di oltre un quarto

[25% (venticinque per cento)] del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli

dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA ed i dati anagrafici di cui sopra - ad eccezione dello stato civile - del legale rappresentante.

All'offerta dovranno essere **allegati**, secondo quanto previsto dal citato D.M. 32/2015:

(i) scansione di documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

Se l'offerente è straniero (non appartenete alla UE) residente in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, se l'offerente è straniero non residente, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonchè, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile; 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 del Paese di residenza, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° D.M. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della Legge 20 maggio 2016, n. 76, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno altresì essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne dovranno essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è società o persona giuridica, dovrà essere prodotta copia del documento (ad esempio, certificato del Registro Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere prodotta copia anche per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta digitalmente, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In tale ultimo caso - offerta formulata da più persone - nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerta è formulata dal c.d. "presentatore" (figura prevista dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto - diverso dall'offerente - che compila ed eventualmente firma l'offerta digitale prima di presentarla) dovrà essere prodotta copia anche per immagine della **procura** rilasciata ad esso dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. Si precisa che il presentatore, ove diverso dall'offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita; nel caso in

cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il Delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta escludendo quelle successive.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

(ii) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00; il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp., sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non viene restituito;

(iii) ricevuta del pagamento della cauzione; la cauzione - pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto - dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione - procedura E.I. N. 6/2024") eseguito sul conto corrente della Procedura intrattenuto presso CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO - S.C., **intestato a "TRIBUNALE DI PRATO" - IBAN: IT14Z086732150000000922491** - almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'esame delle offerte, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte al fine di effettuare controllo - oltre che della formale correttezza del numero CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul detto conto corrente.

Il controllo delle cauzioni sarà effettuato dal delegato alla vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa;

(iv) 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 dell'offerente e non siano già evidenziati nell'offerta;

(v) l'eventuale richiesta di fruire di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

(vi) l'eventuale dichiarazione di avvalersi di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c., ove non sia già evidenziato nell'offerta.

9) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l'esame delle offerte.

10) L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti avverrà a cura del Notaio delegato con modalità telemati-

che.

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 D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio 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;

11) la **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

in caso di unica offerta valida:

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 Notaio delegato

dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

in caso di pluralità di offerte valide:

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

a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino ad euro 50.000,00; pari ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a euro 50.000,00 e sino ad euro 200.000,00; pari ad euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Notaio 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 almeno 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 assegna-

zione 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;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

13) in relazione al disposto dell'art. 20 D.M. 32/2015 laddove al comma 1° prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono 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 Delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;

14) all'esito della gara, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale e procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

15) non sarà possibile intestare il bene staggito a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.

Ove l'offerta sia stata presentata da **procuratore legale/avvocato per persona da nominare** ai sensi dell'art.

579 comma 2° c.p.c. e lo stesso sia rimasto aggiudicatario, questi dovrà dichiarare al Notaio delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data precedente all'esame delle offerte. In mancanza il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

Il creditore che, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., abbia chiesto ed ottenuto l'assegnazione a favore di un terzo, dovrà dichiarare al Notaio delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, ed i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

16) il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto e dei compensi dell'attività del Delegato

che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, in essi compresi gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli - a seguito di tempestiva comunicazione del Delegato - dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta e comunque **non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**

(termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass. sez. III, n. 26815/2022) con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione;

17) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

18) ove il creditore procedente o un creditore intervenu-

to sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (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 e comunque non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi dalla facoltà anzidetta ed in caso di richiesta ex art. 41 del citato D.Lgs. 385/1993 avanzata dal creditore fondiario all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con istanza depositata in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D.Lgs. 385/1993, entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al Delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% (ottantacinque per cento) del saldo prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del cre-

dito della Banca per capitale, interessi e spese, versando sul conto della procedura il restante 15% (quindici per cento), o la maggior somma necessaria a coprire le spese della procedura medesima. A tal fine il Notaio delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie.

Ove nel termine di 20 (venti) giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non ricevesse tale indicazione, sarà legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura;

19) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

20) 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;**

21) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avviene a corpo e non a misura; 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; 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'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere,

ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

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

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63 comma 2° disp. att. c.c., è obbligato al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente;

22) la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione, così come previsto dalla Circolare del Tribunale pubblicata il 27 marzo 2019.

L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al Custode di procedere alla **liberazione dell'immobile** ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, fatto salvo il rispetto dell'art. 560, commi 3°, 6° ed 8°, c.p.c.; la liberazione sarà effettuata a cura del Custode, previa sua istanza al G.E. di emissione di ordine di liberazione ove non già pronunciato all'udienza ex art. 569 c.p.c., con

spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

23) la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonererà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

24) gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

25) oltre alle forme di **pubblicità** prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero - unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della Consulenza Tecnica di Ufficio con foto e planimetrie - sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.prato.it, www.astalegale.net ed i siti internet della campagna Social Media Marketing (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it), www.astegiudiziarie.it ed i siti internet del sistema "Rete Aste Real Estate" (www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it);

26) il sottoscritto Notaio precisa, altresì, che tutte le attività le quali a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal sottoscritto Notaio con modalità telematiche;

27) la partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'Ordin-

nanza di vendita, della Consulenza Tecnica d'Ufficio e del presente Avviso, documenti agli atti che, comunque, potranno essere consultati presso il succitato studio notarile;

28) ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si informa che:

- i concorrenti che intendano partecipare alla gara sono necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato od unito civilmente, il regime patrimoniale dell'offerente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica, anche certificata, nonché le coordinate bancarie;

- la procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione, all'adempimento da parte degli ausiliari del Giudice degli obblighi connessi allo svolgimento della procedura stessa, previsti dal codice di proce-

dura civile e/o dai provvedimenti giudiziari; il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;

- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;

- la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate dal Codice di Procedura Civile e dai provvedimenti emessi dal Giudice della procedura;

- i dati personali raccolti dai competenti organi della procedura potranno essere resi noti ai concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;

- il diritto alla cancellazione dei dati personali raccolti dalla procedura è soggetto ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cancellazione dei dati personali non sarà possibile in tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia necessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto dal diritto dell'Unione Europea o dello Stato membro cui è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento ed infine allorché il trattamen-

to sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico interesse;

- la presentazione di un'offerta - implicando la prescrizione del presente avviso di vendita - vale quale consenso al trattamento dei dati personali per le spiegate finalità;

- i titolari del trattamento dei dati personali sono gli organi della procedura;

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

LOTTO UNICO

Descrizione: piena proprietà di unità immobiliare dislocata su due piani, terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato con struttura mista in pietra e laterizio, denominato "La Cantina", edificato in epoca anteriore al '900, posto in zona collinare di Carmignano (PO), lontano dai servizi, alla quale si accede dal civico 15/a di via degli Asinai, composta al piano terra da vani identificati in planimetria catastale come cucina, soggiorno, ripostiglio (utilizzato come bagno), oltre ad un piccolo resede ed un ripostiglio con accesso esterno all'abitazione; al piano primo da vani identificati in planimetria catastale come due camere, bagno, guardaroba, disimpegno. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una porta attestante sul vano identificato in plani-

metria catastale come soggiorno; sia su lato frontale che sul lato tergale sono state recintate due piccole porzioni di terreno non rappresentate in planimetria catastale che non risultano essere di proprietà esclusiva della suddetta unità immobiliare.

Condizioni generali: dalla C.T.U. si evince che:

- la rifinitura esterna è costituita da intonaco civile ed imbiancatura di tonalità colore giallo chiaro sulla parte attestante il lato sud-est, mentre sulla parte attestante il lato nord-ovest il fabbricato presenta finitura a pietra;
- il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Stato di occupazione: dalla C.T.U. si evince che il LOTTO UNICO risulta **occupato** in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 13 giugno 2022, durata dal giorno 1 settembre 2022 al 31 agosto 2026, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuale euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero).

Vincoli ed obblighi: in merito, si segnala quanto segue:

- a) con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del citato Notaio Capodarca in data 27 settembre 2013, Rep. N. 5387, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 30 settembre 2013 al n. 5641 Reg. Part., le parti davano atto:

- della costituzione per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 c.c., di servitù di passo pedonale e/o carrabile, con qualunque mezzo, da esercitarsi sul tratto di strada della via vicinale della Cantina, già esistente, insistente, tra altro, su porzione di terreno distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 23 - Mapp. 147 a favore degli appezzamenti di terreno distinti al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 27 - Mappali 134 e 135;

- il proprietario del fondo servente ha dato atto di aver presentato al comune di Carmignano idonea istanza volta ad ottenere lo spostamento dell'originario tracciato della via vicinale della Cantina, ormai dismesso; al riguardo si e' impegnato ed obbligato a costituire servitù di passo con ogni mezzo, carraio e pedonale, su nuovi ed eventuali tracciati che dovessero essere realizzati in sostituzione di quelli esistenti, se diversi anche da quelli oggetto della costituzione di servitù di cui sopra;

- le parti hanno concordato che le spese inerenti il tracciato esistente sul quale viene esercitata la servitù e quelle per la realizzazione del nuovo tracciato cederanno a carico della parte venditrice mentre quelle relative alla manutenzione ordinaria della via vicinale della Cantina nell'odierno tracciato od in quello futuro che sarà realizzato, saranno ripartite tra fondo servente e fondo dominante proporzionalmente alla superficie delle

proprietà.

- le parti hanno concordato altresì che le opere di manutenzione straordinaria a detto tratto di strada dovranno essere concordate tra tutte le proprietà;

b) con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del citato Notaio Capodarca in data 10 ottobre 2013, Rep. N. 5411, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 14 ottobre 2013 al n. 5906 Reg. Part., le parti davano atto:

- della costituzione per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 c.c., di servitù di passo pedonale e/o carrabile, con qualunque mezzo, da esercitarsi sul tratto di strada della via vicinale della Cantina, già esistente, insistente, tra altro, su porzione di terreno distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 23 - Mapp. 147 a favore degli appezzamenti di terreno distinti al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 23 - Mappali 665, 667, 669, 671, 673 e 711;

- il proprietario del fondo dominante si è impegnato ed obbligato a mantenere il tracciato delle strade oggetto di servitù unitamente agli altri aventi diritto di passo; il proprietario del fondo servente si è riservato la facoltà di effettuare spostamenti del tracciato della suddetta strada vicinale in ambiti adiacenti a quelli esistenti garantendo, tuttavia, la piena fruibilità con ogni

mezzo, e le medesime caratteristiche dimensionali e di finitura di quella esistente, impegnandosi ed obbligandosi a costituire servitù di passo con ogni mezzo, carraio e pedonale, su nuovi ed eventuali tracciati che dovessero essere realizzati in sostituzione di quelli esistenti, se diversi anche da quelli oggetto della costituzione di servitù di cui sopra.

Dati catastali:

Al **C.F. del Comune di Carmignano** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per passaggio all'urbano di fabbricato rurale reg.ta al n. 1301.1/2004 del giorno 1 ottobre 2004 (Prat. n. P00060817) e successiva denuncia di variazione di classamento reg.ta al n. 11123.1/2005 del giorno 1 ottobre 2005 (Prat. n. P00061490) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 23 - Mapp. 147 - sub. 510** - via degli Asinai n. 15/A, p. T-1 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. vani 5,5 - Sup. Cat. totale mq. 118 - R.C. euro 553,90 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94).

Si precisa che l'area su cui insiste il suddetto fabbricato è distinta al C.T. del Comune di Carmignano in Fg. 23 - Mapp. 147 di mq. 3270 (tremiladuecentosettanta).

Conformità catastale: il CTU ha rilevato, quanto allo

stato catastale, che dal confronto delle planimetrie con lo stato dei luoghi rilevato in data 23 aprile 2024, il vano al piano terra indicato in planimetria catastale come ripostiglio è utilizzato come bagno ed inoltre, sia su lato frontale che tergale, sono state recintate due piccole porzioni di terreno non delimitate in planimetria catastale che dunque non risultano essere di proprietà esclusiva della suddetta unità immobiliare.

Situazione urbanistica: dalla perizia del C.T.U. si rileva che:

* l'edificazione del fabbricato denominato "La Cantina", di cui il LOTTO UNICO è parte, è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967, precisamente in epoca anteriore al '900; successivamente, lo stesso è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- DIA n.222 presentata nel 1996 per rifacimento copertura;

- Richiesta Autorizzazione Edilizia n.98 presentata nel 2002 per consolidamento fondazioni porzione fabbricato;

* lo strumento urbanistico comunale prevede una destinazione turistica-alberghiera "ricettività diffusa" per l'intero complesso immobiliare (Caposaldo Turistico 11 - Aree aperte);

* secondo gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carmignano, l'area su cui insiste l'unità immobiliare

risulta inserita con i requisiti così come di seguito riportati:

- Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 5;
- Caposaldo Turistico 11;
- Aree Aperte.

Conformità urbanistica: dalla relazione del C.T.U. si rileva che sono presenti vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene perché non è stata riscontrata pratica edilizia per passaggio all'urbano di fabbricato rurale, nè tantomeno il pagamento di oneri per la deruralizzazione del bene, dunque manca la conformità alla destinazione d'uso di civile abitazione.

Documentazione amministrativa e tecnica - impianti: nella relazione del C.T.U. si evidenzia che non è presente un impianto di riscaldamento a metano e che all'interno del vano identificato in planimetria catastale come cucina è presente una stufetta a legna; all'esterno dell'unità immobiliare erano presenti delle bombole di gas; sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico; quanto alla conformità degli impianti, il C.T.U. non ha reperito alcuna certificazione in merito.

Attestato di Prestazione Energetica: il C.T.U. ha rilevato che per l'immobile è stato depositato l'attestato di prestazione energetica presso il Comune di Carmignano in data 9 gennaio 2014, n. 445 prot..

Prezzo base ex art. 568 c.p.c.: euro 79.862,00 (settanta-
novemila ottocentosessantadue virgola zero zero);

Offerta minima: euro 59.897,00 (cinquantanovemila otto-
centonovantasette virgola zero zero).

Deposito per cauzione: da determinarsi nella percentuale
del 10% (dieci per cento) con riferimento al prezzo of-
ferto

Offerta in aumento: euro 3.000,00 (tremila virgola zero
zero).

Trattamento tributario:

imposta di registro in misura proporzionale ed ipotecaria e
catastale in misura fissa.

Custode dell'immobile: "Is.Ve.G. S.r.l." (Istituto Vendi-
te Giudiziarie) Prato, con sede in via F.lli Giachetti n.

35 - Tel. 377/3131585.

Prato, 3 luglio 2025.

Il Notaio Delegato

(Francesco B' Ambrosi)



