

AVV. SILVIA IMPALLI
VIA G. FABBRONI, 11 – 59100 PRATO (PO)
CELL: 338 2464196
silvia.impalli@gmail.com
silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 C.P.C.

La sottoscritta Avv. Silvia Impalli, con studio in 59100 Prato (PO), Via Giacinto Fabbroni, 11 (e-mail: silvia.impalli@gmail.com - PEC: silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it - tel: 338.2464196) delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, **Dott. Enrico Capanna** al compimento delle operazioni di vendita nella Esecuzione Immobiliare n. **66/2022 R.G.E.**

AVVISA

che il giorno **GIOVEDÌ 23 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 15:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa in atti, a cui ci si riporta integralmente.

BENI OGGETTO DI VENDITA

Di seguito vengono descritti i beni oggetto di vendita, riportando soltanto un estratto della più ampia perizia redatta del tecnico incaricato dal Tribunale alla quale si rimanda integralmente a completamento del presente avviso di vendita.

Indice dei lotti posti in vendita:

- **LOTTO 1** (pag. 1 - 5)
- **LOTTO 2** (pag. 5 – 8)

LOTTO 1

Descrizione ed individuazione dei beni

INTERA QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ.

Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Vernio, (PO), Via Ponticino 19, composto

da vani 3 oltre accessori diretti (disimpegno ripostiglio e bagno) e indiretti o esterni (cantina e resede) oltre **Autorimessa** posta nel Comune di Vernio (PO), Via Ponticino snc, composta da un unico vano.

Ulteriori indicazioni descrittive dei beni

Appartamento: l'unità per civile abitazione fa parte di un fabbricato della tipologia di case a schiera di vecchia data di edificazione con tipologia costruttiva in muratura, orditure in legno e latero-cemento, infissi e oscuramenti in legno e alluminio.

Posta in Vernio via Ponticino 19, è articolato su due livelli con accessi indipendenti

Il piano terreno ha accesso dalla porta a sinistra, per chi giunge nel resede a comune dalla pubblica via e guarda il fabbricato.

L'unità attualmente è composta da un unico ambiente di soggiorno-pranzo con angolo cottura dal quale si accede a due camere, disimpegno con ripostiglio, servizio igienico e sottoscala.

Al piano seminterrato abbiamo una cantina individuabile dalla prima porta di accesso da uno spazio esterno di proprietà demaniale sul tergo del fabbricato.

Nel compendio immobiliare abbiamo inoltre spazi esterni di resede esclusivo a sinistra dell'edificio per chi guarda il fabbricato dal resede prospiciente la pubblica via.

Superficie calpestabile appartamento: abitazione 82,75 mq; cantina: 14,38 mq; resede: 38,10 mq.

Autorimessa: il bene è posto di fronte all'abitazione, al piano terra di un piccolo fabbricato per autorimesse ed è individuabile dalla prima porta di accesso a sinistra per chi giunge dalla pubblica via e svolta a sinistra e poi ancora subito a sinistra.

Superficie calpestabile autorimessa 22,39 mq.

PREZZO LOTTO 1

Prezzo immobile ex art. 568 c.p.c.: € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

AVV. SILVIA IMPALLI
Via G. FABBRONI, 11 – 59100 PRATO (PO)
CELL: 338 2464196
silvia.impalli@gmail.com
silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it

Offerta minima (75% prezzo base d'asta): € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

Aumento minimo in caso di gara: € 3.000,00 (tremila/00)

Rappresentazione catastale

Appartamento: Il bene risulta essere identificato al catasto fabbricati del Comune di Vernio al **foglio di mappa 36, particella 66, subalterno 509**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 110 mq, escluso le aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 266,49, via Ponticino snc, piano seminterrato e terra.

Autorimessa: Il bene risulta essere identificato al catasto fabbricati del Comune di Vernio al **foglio di mappa 36, particella 483, subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 26 mq, rendita catastale € 79,33.

Estremi urbanistici:

L'intero edificio per abitazione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Dai documenti forniti *dall'amministrazione comunale, servizio istanze edilizie* per il complesso, la prima istanza di cui si trova traccia è la Licenza Edilizia n.ro 122/53 per l'ampliamento del fabbricato, protocollata al Comune di Vernio al numero 5346 del 01/08/1953 e rilasciata in data 13 agosto 1953.

In seguito il Comune di Vernio attribuisce all'immobile le altre istanze edilizie:

- Licenza edilizia per ampliamento per la realizzazione di due servizi igienici, protocollata al Comune di Vernio al numero 2391 del 29/03/1961 e rilasciata in data 11 aprile 1961.
- Licenza edilizia n. 102/66 per il rifacimento della copertura, protocollata al Comune di Vernio al numero 6000 del 04/08/1966, progetto n. 102-1966 e rilasciata in data 19/09/1966;
- Concessione Edilizia n.ro 622/79 per ampliamento dell'edificio principale e per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato per autorimesse protocollata al Comune di Vernio al numero 3598/79 (P.E./c n.846), rilasciata da detto Comune in data 21 luglio 1979;

- Condonò Edilizio, protocollato al Comune di Vernio al numero 13354 del 10/12/2004, numero d'ordine 38/2004, per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia 622/1979, rilasciato il 28/04/2009 e ritirato il 17/05/2011.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia per opere di manutenzione straordinaria al manto di copertura del fabbricato, protocollata al Comune di Vernio al numero 9627 del 4 settembre 1999;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia, protocollata al Comune di Vernio al numero 10949 in data 09 ottobre 2004, per il frazionamento e opere interne alla cantina, comunicazione fine lavori il 10/09/2005 protocollata al n. 10106 del 14/09/2005.

Conformità catastale e conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità:

Si rimanda integralmente alla perizia tecnica redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale.

Destinazione urbanistica.

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che gli strumenti urbanistici comunali vigenti (regolamento urbanistico), inquadrano i **fabbricati** nelle Zone omogenee A - *Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale* e ricadenti nell'art. 84 - Preesistenze di Origine Rurale (POR), tipologia Art. 16 Ristrutturazione edilizia di tipo ri1.

L'esperto nella sua relazione specifica inoltre che: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione e annessa cantina, per una piccola porzione allo spigolo nord/ovest, di mq 3 insiste la servitù di acqua pubblica essendo l'area e i manufatti ivi insistenti posizionati all'interno dell'alveo del fosso Bragola; inoltre detta area ricade in zona V/1, sottoposta a vincolo fluviale. Vincoli sono trascritti nell'atto notaio Galdo di Prato, repertorio 96033/16494, registrato a Prato il 22/02/2005, registro generale n. 2297, registro particolare n. 1319 (doc. 46 e 64).

Dagli atti analizzati, non vi sono altri vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità

o di indivisibilità o di servitù attivi e passivi presenti nei beni.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si fa riferimento a quanto indicato dal CTU nel suo elaborato peritale, dove sono dettagliati gli importi da corrispondere.

Stato di conservazione e manutenzione:

Appartamento: l'unità posta in una zona marginale del paese, versa in mediocre stato di conservazione, con impianti datati, l'impianto di riscaldamento attualmente è composto da un termocamino e una stufa posta nel disimpegno del servizio igienico (la proprietà riferisce che la caldaia non è funzionante da tempo). L'impianto di smaltimento liquami è un manufatto molto vecchio da sostituire con uno adeguato alle vigenti normative. Gli impianti sono ormai datati e non rispondenti alle vigenti normative.

Autorimessa: Costruito (il bene) con struttura in muratura e copertura in latero-cemento, porta di accesso con saracinesca in metallo ed è in mediocre stato di conservazione, con impianti ormai datati e non rispondenti alle vigenti normative.

Attestati di prestazione energetica:

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato "dei i beni in oggetto quello che necessita di **Attestato di certificazione energetica** è l'appartamento, ma non risulta essere mai stato presentato in Comune e al SIERT - Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana".

Stato di occupazione.

Il compendio risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.

LOTTO 2

Descrizione ed individuazione dei beni

INTERA QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ.

Terreno posto nel comune di Vernio, località Costabellina, Strada Statale 325 della superficie

catastale di mq. 1690.

Ulteriori indicazioni descrittive dei beni

Il terreno è raggiungibile, ma senza accessi carrabili o pedonali (trattasi di bosco incolto), al km 54+100/200 della Strada Statale 325 nel comune di Vernio e risulta posto a sinistra per chi percorre la strada in direzione nord per una lunghezza di circa 40 metri lineari.

PREZZO LOTTO 2

Prezzo immobile ex art. 568 c.p.c.: € 1.725,00 (millesettecentoventicinque/00)

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Offerta minima (75% prezzo base d'asta): € 1.293,75 (milleduecentonovantatre/75)

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00)

Rappresentazione catastale

Terreno: Il bene risulta essere identificato al catasto terreni del Comune di Vernio al **foglio di mappa 33, particella 45**, partita 2621, qualità bosco ceduo, superficie catastale 1690 mq, reddito dominicale 0,52 €, reddito agrario € 0,26 €. Confinanti: strada statale 325;

Estremi urbanistici:

Si rimanda integralmente alla perizia tecnica redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale.

Conformità catastale e conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità:

Si rimanda integralmente alla perizia tecnica redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale.

Destinazione urbanistica:

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che gli strumenti urbanistici comunali vigenti (regolamento urbanistico), inquadrano l'appezzamento di terreno nelle Zone omogenee E - Parti di territorio destinato ad usi agricoli - elementi di valore e risorse ambientali – qualificati come boschi.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vernio in data 30/10/2023 al

protocollo n.8399 , il terreno risulta ricadere in area extraurbana soggetta alla disciplina del Titolo IV della L.R.n.65/2014, con le limitazioni imposte a norma della L.R.n.39/2000 e del D.Lgs.n. 42/2004 - area boschiva.

Nel terreno abbiamo il vincolo del terreno agricolo e area boschiva.

Stato di conservazione e manutenzione:

A seguito dei fenomeni eccezionali del 02/11/2023, la provincia di Prato in data 22/11/2023 effettuava un sopralluogo e a seguito delle verifiche prevedeva provvedimenti per l'esecuzione di un intervento per somma urgenza per il consolidamento del versante di un appezzamento di terreno confinante con quello oggetto della presente esecuzione.

La provincia assegnava i lavori all'ingegnere Bravi Gabriele con sede in Firenze e all'impresa ANTONINI srl, con sede in bastia umbra per la messa in sicurezza del versante nella strada statale 325 all'altezza del chilometro 54+200 metri. Dopo il 22/11/2023 venivano eseguite indagini e campionamenti, redatto il progetto di consolidamento e a seguire eseguito l'intervento

Il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare si trovava esattamente nel mezzo tra la frana avvenuta nel terreno a confine verso sud e un compluvio delle acque di scolo dei campi sul confine della proprietà a nord, come ben si evince dall'estratto della relazione tecnica redatta dal tecnico incaricato (doc 72), dove il sottoscritto ha riportato la particella catastale dell'appezzamento in oggetto per una miglior chiarezza.

Con l'intervento venivano eseguite terre armate su tutta la falda comprendendo anche la porzione in oggetto probabilmente per maggior cautela.

Stato di occupazione.

Il compendio risulta nel possesso del debitore, libero da persone.

Destinazione urbanistica terreno:

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vernio in data 30/10/2023 al

protocollo n. 8399, il terreno risulta ricadere in area extraurbana soggetta alla disciplina del Titolo IV della L.R.n. 65/2014, con le limitazioni imposte a norma della L.R.n. 39/2000 e del D.Lgs.n. 42/2004 (area boschiva).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

- a)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n. 380 del 06.06.2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- b)** 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;
- c)** 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 Testo Unico citato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** si indica che **se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura**

del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560

comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato: *"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";

e) si indica inoltre che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni

di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, rimettendosi per il

resto alla relazione dell'esperto in punto di esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acqisrent, ivi compresi i

vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi

con il suo carattere storico-artistico;

f) si avverte che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) la vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla

normativa vigente;

h) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e fiscali

conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese e del compenso del professionista delegato

determinato a seguito di liquidazione del G.E. e posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. n.

227/2015, art. 2, comma 7, oltre alle spese ed al compenso spettante per la purgazione del bene.

L'importo complessivo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il

relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del

prezzo;

i) secondo quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del**

prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle

responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al

professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21

novembre 2007 n. 231 (normativa antiriciclaggio) utilizzando i moduli pubblicati sul sito del

Tribunale;

j) 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 Professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile

intestato al "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari". Conformemente a quanto

previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione

inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al*

trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della

somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del

..... rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso

all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si

rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al

Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia

delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui

all'allegata nota”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite

direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

k) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine

indicato nell'avviso, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione

con incameramento della cauzione;

l) il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza di delega.

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 di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015: 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 e 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 cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la

compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Tuttavia come disposto dall'art. 14 comma 1 del D.M. n. 32 del 26.02.2015: *“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”*.

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 e-mail), onde evitare 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

L'offerta telematica di acquisto dovrà contenere (art. 12 D.M. n. 32 del 26.02.2015):

- a)** i dati identificativi dell'offerente. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la dichiarazione di residenza e/o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (si precisa che se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, se in comunione legale dei beni, dovranno essere altresì indicati i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente risulti coniugato in regime di comunione legale e intenda escludere il bene dalla comunione, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta). Se l'offerta è presentata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno: l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare competente allegata in copia autentica. Se l'offerente è società o persona giuridica: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA e i dati anagrafici del legale rappresentante ed il recapito telefonico. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;
- d)** il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f)** il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima) e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto il prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- g) **il termine di pagamento del saldo prezzo**, degli oneri tributari, delle spese e dei compensi dovuti al Professionista delegato, **che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, art. 12 D.M. 32/2015 o in alternativa quello di cui al comma 5, art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- 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 (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta. **Se 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 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for

Standardization, come previsto dall'art. 12, comma 2 D.M. 32/2015. **In caso di società** occorrerà

allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante

della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. **Se**

l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto

offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del

giudice tutelare; se l'offerente è **coniugato in regime di comunione dei beni**, copia del

documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 (come *infra* specificato). 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://pstgiustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli

digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a

restituzione. La ricevuta di 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. Il delegato dovrà provvedere ad annullare il bollo virtuale seguendo

le indicazioni riportate nel PST.

3) ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico

bancario (con causale **versamento cauzione proc. n. 66/2022**) eseguito sul conto corrente della

procedura (Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare 66/2022) presso **Istituto di credito:**

Chiantibanca Credito Cooperativo – Filiale di Prato, Via Ferrucci, n. 191 - IBAN: IT 39 K

08673 21500 000000916790 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere

visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della

formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

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) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

6) la **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, ovvero 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 D.M. 32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita 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 D.M. 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);

3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali cfr. Cass., sez. III, n. 28615/2022) 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. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione delle offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;

5) il Professionista delegato in data **GIOVEDÌ 23 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 15:00 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 sul portale del gestore, 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 modalità **SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. 32 del 26.02.2015 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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 e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino a Euro 200.000,00; pari a 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 Professionista delegato dispone l'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 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.

10) all'esito della gara, il Professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli **indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto**);

11) in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*” c.d. **spettatori**, il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il Professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;

12) per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “*Portale delle Vendite Pubbliche*” ai sensi dell'art. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c.

Ai sensi dell'art. 490, comma 2 e comma 3 c.p.c. il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie sarà altresì reso pubblico sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

Un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali immobiliari privati, *casa.it*, *idealista.it*, *bakeka.it* e *subito.it* nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è **Astalegale.net S.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it

CUSTODIA

Il **custode nominato** è **Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG. S.r.l.) di Prato**, con sede legale in Firenze, Borgo Albizi, n. 26. Tel. 0574.24123 Fax 0574.26054 – e-mail: pratoimmobiliari@isveg.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 all'ordinanza di delega, disponibili per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sui siti internet nei quali è disposta la pubblicità della presente vendita.
- La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale di quanto contenuto nella consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita nonché nel presente avviso;
- I dati personali degli offerenti e dei presentatori saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla *privacy* al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.
- Maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal sottoscritto Professionista delegato ai seguenti indirizzi e-mail: **silvia.impalli@gmail.com** e/o PEC: **silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it**

Prato, 9 luglio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Silvia Impalli