

ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Il sottoscritto Dott. ALESSIO BONACCHI, Dottore Commercialista con studio in Agliana (PT), Via Giovannella n. 20/M, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott. Enrico Capanna, nella **procedura di esecuzione immobiliare n. 91/2024 R.G.E**

AVVISA

che il giorno 25 SETTEMBRE 2025 alle ore 10,30, mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **vendita SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA** dei beni immobili di seguito descritti, al prezzo di seguito indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e successive modifiche nonché al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 del Codice Civile, alle seguenti condizioni e modalità.

* * * * *

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di vendita risulta ubicato in Vernio (PO), frazione Sant'Ippolito, località La Casa, n. 251/g. – 251/h.

In particolare, risulta composto dai seguenti cespiti riuniti in un unico lotto così come identificati dalla perizia di stima:

LOTTO UNICO – Piena proprietà di un immobile ad uso civile abitazione e di un locale uso autorimessa come di seguito descritti:

- **unità immobiliare ad uso residenziale**, disposta su tre livelli, costituita al piano terra da corte pertinenziale e rampe di scale esterne di collegamento con il piano superiore, al piano primo da corte esterna sulla quale affaccia un balcone, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, oltre a scala interna di collegamento con il piano superiore, al piano secondo da ripostiglio sotto – tetto, disimpegno, camera con annessa terrazza a tasca, bagno w.c., ulteriori rampa di scale e disimpegno, due camere ed una corte tergale, al piano primo,

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, al piano terra, costituita da corte fronte strada esclusiva, un ampio vano e scannafosso tergale ispezionabile;

il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 143,35.

La superficie interna netta (SIN), dei locali che costituiscono la suddetta unità immobiliare, risulta la seguente:

-P1 Pranzo-soggiorno con angolo cottura mq. 30,56

-P1 Ripostiglio mq. 3,06

-P1 Scala interna mq. 3,17

-P2 Disimpegno mq. 2,84

-P2 Deposito-sottotetto mq. 4,88

-P2 Camera 01 mq. 13,78

-P2 Bagno w.c. mq. 5,60

-P2 Disimpegno e scale mq. 2,95

-P2 Camera 02 mq. 9,38

-P2 Camera 03 mq. 11,89

Totale mq. 88,11

-PT Corte e scala esterne fronte strada mq. 21,68

-P1 Resede e balcone mq. 5,20

-P2 Terrazza a tasca mq. 14,56

-P2 Corte tergale mq. 38,50

-PT Corte autorimessa mq. 17,96

-PT Autorimessa mq. 33,35

-PT Scannafosso accessibile autorimessa mq. 14,39

La superficie esterna lorda (SEL) dei locali che costituiscono la suddetta unità immobiliare risulta di mq. 169,44 mentre la superficie lorda del balcone è di mq. 6,04, la superficie lorda del terrazzo a tasca è di mq. 17,27 e quella dell'autorimessa è di mq. 55,70.

Le unità immobiliari sopradescritte sono porzione di un più ampio fabbricato, completato nell'anno 2004, composto da n. 5 (cinque) terra tetti, composti ciascuno da un'unità residenziale con annessa autorimessa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio (PO), gli immobili in oggetto sono attualmente rappresentati dai seguenti identificativi catastali:

A) Foglio di mappa n. 48, Particella n. 1096, Subalterno n. 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 110 rendita catastale € 619,75=, via Casa Corso n. 251/G – Piano S1-T-1 (Abitazione);

B) Foglio di mappa n. 48, Particella n. 1096, Subalterno n. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq. superficie catastale totale 45 mq. rendita catastale € 254,10=, via Casa Corso n. 251/H – Piano S1 (Autorimessa);

C) Foglio di mappa n. 48, Particella n. 1093, Subalterno n. 2, categoria F/1, consistenza mq. 1., priva di rendita catastale, per quanto attiene la residua porzione (parte della corte terga) dell'unità immobiliare residenziale.

Dalle verifiche effettuate dal Perito della Procedura, non è emersa la presenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare ad uso abitativo, mentre l'autorimessa risulta esclusa dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di un immobile non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.p.r. n. 412/1993, il cui utilizzo standard prevede installazione e l'impiego di sistemi tecnici, come previsto dall'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015 .

* * * * *

Stato di conservazione e manutenzione

Come rilevabile dalla perizia di stima, i beni staggiti sono porzione di un più ampio fabbricato, completato nell'anno 2004, costituito da n. 5 (cinque) terzetti, composti ciascuno da un'unità residenziale con annessa autorimessa.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Vernio (PO), alla frazione di Sant'Ippolito, località Terrigoli, immediatamente all'interno della Strada Regionale n. 325 Val di Setta e Val di Bisenzio (Via Bolognese).

Nell'abitato sono presenti alcuni dei servizi di prima necessità (alimentari,

bar, fermate mezzi pubblici, ristoranti, ecc...), che sono nel raggio di circa 1,00 km, mentre per raggiungere tutti i servizi di prima necessità (supermercati, ufficio postale, bar, negozi, scuole, stazione ferroviaria, ecc..) è necessario raggiungere il vicino abitato di Mercatale di Vernio, che dista circa 2,5 km.

Il terra tetto in argomento, che è composto da un'unità ad uso residenziale e un'autorimessa, ha accesso diretto dalla viabilità pubblica, tramite corte esclusiva.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, alla quale si accede dal resede dell'autorimessa pertinenziale, si sviluppa su tre piani fuori terra, così composti:

Piano Terra

- corte pertinenziale e scala di collegamento al piano primo;

Piano Primo

- corte a verde (lastrico solare) e balcone fronte strada;
- soggiorno con angolo cottura;
- ripostiglio;
- scala interna di collegamento al piano secondo;

Piano Secondo

- ripostiglio sottotetto, accessibile direttamente dalle scale;
- disimpegno;

- camera con annessa terrazza a tasca;

- bagno w.c.;
- piccola rampa di scale ed ulteriore disimpegno;
- due camere;
- corte tergale.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa alla quale si accede direttamente dalla viabilità pubblica, si sviluppa sul solo piano terra, ed è così composta:

Piano Terra

- corte fronte strada, dalla quale si accede anche all'unità residenziale precedentemente descritta;
- ampio locale autorimessa;
- scannafosso ispezionabile.

L'unità immobiliare ad uso residenziale presenta pavimentazioni in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno wc, porte interne in legno tamburato impiallacciato, finestre in legno verniciato, dotate di doppi vetri, e complete di persiane. Tale unità risulta dotata di impianti di adduzione idrica e di scarico, elettrico, telefonico, prese tv e apri porta con video – citofono, gas e termico autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Le condizioni manutentive e conservative delle unità in argomento, al momento del sopralluogo del perito della Procedura, sono risultate complessivamente sufficienti, ancorché le stesse necessitino di alcuni interventi manu-

tentivi. In sede di sopralluogo del perito della Procedura, sono state rilevate delle macchie sul soffitto del soggiorno, derivanti da infiltrazioni provenienti dal terrazzo a tasca sovrastante. L'unità ad uso residenziale, per maggior porzione, confina con la viabilità pubblica, unità residenziale di proprietà di terzi (part. 1091 sub. 1), unità immobiliare di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 5), residua proprietà dell'esecutato (part. 1096 sub. 4), proprietà di terzi (mappale 1130), proprietà di terzi (part. 1093 sub. 2), salvo se altri e più precisi confini.

L'unità ad uso autorimessa confina con viabilità pubblica, unità residenziale di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 2), unità immobiliare di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 6), unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà dell'esecutato (part. 1096 sub. 3), salvo se altri e più precisi confini.

B) COMMERCIALIZZABILITÀ E SITUAZIONE URBANISTICA

B.1) Conformità catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio (PO), gli immobili in oggetto sono attualmente rappresentati dai seguenti identificativi catastali:

A) Foglio di mappa n. 48, Particella n. 1096, Subalterno n. 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 110 rendita catastale € 619,75=, via Casa Corso n. 251/G – Piano S1-T-1 (Abitazione);

B) Foglio di mappa n. 48, Particella n. 1096, Subalterno n. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq. superficie catastale totale 45 mq. rendita catastale € 254,10=, via Casa Corso n. 251/H – Piano S1 (Autorimessa);

C) Foglio di mappa n. 48, Particella n. 1093, Subalterno n. 2, categoria F/1, consistenza mq. 1., priva di rendita catastale, per quanto attiene la residua porzione (parte della corte tergale) dell'unità immobiliare residenziale.

Dall'esame dell'elaborato peritale risulta che i dati catastali e le planimetrie non risultano esattamente conformi allo stato di fatto degli enti immobiliari in oggetto, sussistendo l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa e precisamente:

Foglio 48 particella 1096 subalterno 3:

- Ampliamento del soggiorno e del ripostiglio al piano primo (terreno nella planimetria in atti), mediante l'annessione dello scannafosso posto a nord – ovest;
- Mancata fusione della stessa con l'area urbana identificata alla particella 1093 sub. 2 che rappresenta porzione del resede esclusivo al piano secondo (primo in planimetria);
- Mancata indicazione delle altezze massime e minime dei vani, nonchè indicazione del limite di altezza di ml. 1,50;

- Errata indicazione dei livelli di piano;

- Mancata indicazione dei confini;

Foglio 48 particella 1093 subalterno 2:

- Assenza di planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- La consistenza della stessa è, di fatto, parte della corte tergale al pia-

no secondo dell'unità identificata al Foglio 48 particella 1096 subalterno 3.

Foglio 48 particella 1096 subalterno 4:

- Inesatta rappresentazione dello scannafosso e della sua altezza;
- Mancata rappresentazione della separazione fra il vano autorimessa ed il resede esclusivo;
- Mancata rappresentazione delle altezze minime e massime dei vani (scannafosso);
- Errata indicazione del livello di piano;
- Mancata indicazione dei confini

Il Perito della Procedura non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento catastale, nonostante le difformità rilevate, in quanto l'attuale identificazione catastale permette, comunque, di identificare univocamente i cespiti oggetto del presente avviso di vendita. Il Perito della Procedura ha rilevato che il costo per l'aggiornamento catastale (fusione della particella 1096 subalterno 3 con la particella 1093 subalterno 2 del Foglio 48 del Catasto Fabbricati del Comune di Vernio con contestuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico), deposito di nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica della particella 1096 subalterno 4 del foglio 48 del Catasto Fabbricati di Vernio) può essere forfettariamente quantificato in Euro 1.000,00 oltre Euro 140,00 di diritti catastali, al netto delle sanzioni, le quali dovrebbero risultare prescritte essendo opere eseguite presumibilmente da oltre 6 anni.

B.2) Destinazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici del Comune di Vernio prevedono, per l'area ove è inserito l'immobile, la seguente classificazione:

Elementi di valore storico e paesaggistico:

Sedimi edificati

Aree ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati (Art. 7 NTA)

Zone territoriali omogenee (DM 1444/68):

Zona A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale (Art. 6 NTA)

I tessuti urbani: IRU – Insediamenti residenziali unitari (Art. 80 e 83 NTA)

Tipi di Interventi: ri1 – Ristrutturazione edilizia 1 (Art. 16 NTA)

B.3) Conformità Urbanistica Edilizia

L'edificazione del fabbricato di cui sono porzione le unità immobiliari oggetto della presente risulta essere avvenuta, per maggior consistenza in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 (Pratica Edilizia n. C/3.489), istanza Prot.n. 4.069 del 6 aprile 1996, per la realizzazione di n. 5 villette a schiera di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 2.762 del 9 maggio 2002 (Pratica Edilizia n. C/3.489-bis), istanza Prot.n. 2.874 del 23 marzo 2002, cointestazione della Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 (Pratica Edilizia n. C/3.489);
- Concessione Edilizia n. 2.773 del 29 ottobre 2002 (Pratica Edilizia n. C/3.489-ter), istanza Prot.n. 8.612 del 21 settembre 2002, proroga di un

anno alla Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 (Pratica Edilizia n. C/3.489);

- Concessione Edilizia n. 2.805 del 16 ottobre 2003 (Pratica Edilizia n. C/3.489-quater), istanza Prot.n. 10.985 del 4 ottobre 2003, ulteriore proroga alla scadenza della Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 e Concessione Edilizia n. 2.773 del 29 ottobre 2002;

- Concessione Edilizia n. 2.834 del 20 aprile 2004 (Pratica Edilizia n. C/3.489-quinques), ulteriore proroga alla scadenza di 180 giorni alla Concessione Edilizia n. 2.617/1996, alla Concessione Edilizia n. 2.762/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.773/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 2.805/2003;

- Concessione Edilizia n. 2.875 del 25 novembre 2004 (Pratica Edilizia n. C/3.489-sexies), ulteriore proroga alla scadenza di 90 giorni alla Concessione Edilizia n. 2.617/1996, alla Concessione Edilizia n. 2.762/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.773/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.805/2003 ed alla Concessione Edilizia n. 2.834/2004;

- Variante in Corso d'Opera, ai sensi dell'art. 39 L.R. Toscana n. 52 del 14 ottobre 1999, Prot.n. 14.086 del 30 dicembre 2004 (Pratica Edilizia n. I/1.516), alla Pratica Edilizia C/3.489, Prot.n. 4.069 del 6 aprile 1996 e successive varianti.

- Deposito Certificato di d'Abitabilità e/o Agibilità Prot.n. 4.431 del 22 aprile 2005 (Pratica Edilizia n. I/1.516) relativo all'edificio costituito da n. 5 villette realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 2.617/1996, alla Concessione Edilizia n. 2.762/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.773/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.805/2003 ed alla Concessione Edilizia n. 2.834/2004, nonché Variante in Corso d'Opera Prot.n. 14.086 del 30/12/2004.

Successivamente a tale data per il cespite in esame non risultano essere state depositate ulteriori pratiche edilizie.

Precisazioni

Per quanto è stato possibile appurare dal Perito della Procedura, dalle indagini presso gli uffici comunali e dalla documentazione acquisita, le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi all'ultimo progetto depositato, fatti salvi:

- lievi modifiche di conformazione dello scannafosso al piano terreno (piano interrato nei progetti) derivante – con ogni probabilità – da una poco puntuale restituzione grafica e non da modifiche eseguite successivamente;
- realizzazione, al piano primo (terreno nei progetti), di un'apertura di collegamento nella parete interposta fra il soggiorno e lo scannafosso, con annessione di porzione di quest'ultimo nel primo;
- realizzazione di un camino all'interno dello scannafosso annesso al soggiorno, al piano primo (terreno nei progetti);

- realizzazione di apertura di collegamento, al piano primo (terreno nei progetti), di un'apertura nella parete interposta fra il ripostiglio sotto-scala e lo scannafosso, per la realizzazione di un'ulteriore ripostiglio/deposito;

- realizzazione di alcune canalizzazioni, al piano secondo (primo nei progetti) per la distribuzione del calore prodotto dal camino presente al piano primo (terreno nei progetti);

Dall'esame della perizia dell'Esperto, sono, inoltre, state rilevate alcune modeste differenze dimensionali dei vani, riconducibili alle tolleranze costruttive di legge.

Il Perito della Procedura ritiene che per legittimare lo stato dei luoghi saranno indicativamente necessarie le seguenti attività:

- demolizione del camino e delle relative canalizzazioni;
- ripristino della porzione di laterizio del solaio interposto fra il piano primo e secondo (terreno e primo nei progetti), nonché in copertura, nonché nelle tamponature interne ove passa la canna fumaria del camino e/o le relative canalizzazioni dell'impianto;
- ripristino impianto elettrico e di illuminazione, con rimozione di quanto presente nello scannafosso al piano primo (terreno nei progetti);
- chiusura dell'apertura di collegamento fra il soggiorno e lo scannafosso e di collegamento fra il ripostiglio e lo scannafosso.

L'Esperto ritiene che le suddette attività potranno essere realizzate con un onere complessivo indicativo di circa Euro 15.000,00=, di cui Euro 10.000,00= per le

opere di messa in pristino e smaltimento del materiale di risulta, Euro 60,00=
quali diritti di segreteria ed Euro 3.850,00= quali spese tecniche per allestimen-
to pratica edilizia e direzione dei lavori per la messa in pristino.

C) OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano attualmente occupati del debitore esecutato e della
sua famiglia, per acquisto effettuato a in data anteriore al pignoramento.

All'interno dell'immobile risultano rinvenuti arredi e suppellettili di pro-
prietà dell'Esecutato e della sua famiglia.

In caso di aggiudicazione, qualora gli immobili risultino sempre occupati
dal debitore esecutato, la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esone-
ro da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario secondo la
normativa vigente.

D) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate dal Perito presso gli uffici competenti, non sono
risultati atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli di ina-
lienabilità, vincoli artistici o storici in merito ai beni staggiti. L'immobile
non risulta essere porzione di un fabbricato condominiale.

Non vi sono pertanto formalità, vincoli o gravami che resteranno in essere a
carico dell'acquirente.

E) SPESE CONDOMINIALI

Per le unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i beni pi-
gnorati non risulta costituito e/o formalizzato alcun condominio.

F) VALORE DEI BENI EX ART. 568 C.P.C.

Il prezzo base degli immobili in vendita è determinato già tenuto conto di quanto specificato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima.

G) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano anche in relazione alla Legge 47/85 e successive modifiche nonché al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 del Codice Civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è 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.

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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e sequestri cancellabili a cura e spese della Procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

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 H).

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

PUBBLICITA'

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente all'elaborato peritale, alle fotografie, alle planimetrie ed all'ordinanza di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai

sensi degli artt. 490 I° comma e 631 bis C.P.C., nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it. Un

annuncio sarà pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”. Un annuncio di vendita sarà inoltre pubblicato sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su reteaste.it

D) INFORMAZIONI

Il sottoscritto Professionista Delegato, effettuerà con modalità telematiche, come di seguito indicato, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del C.P.C, debbono essere compiute in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni. Ogni ulteriore informazione può essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato, telefono 0574/711440, e-mail:

alessio.bonacchi@libero.it, sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Prato, con uffici in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35, telefono 0574/24123.

Assistenza gara telematica: Help-desk Astalegale.net attivo nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00, al numero 02 800 300 11

e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

L) IMPOSTE GRAVANTI SULLA VENDITA

La vendita del predetto lotto sarà regolata dalla disciplina relativa alle imposte di registro, ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita stessa.

Le predette imposte sono poste a carico dell'aggiudicatario.

M) SALDO PREZZO, ONERI TRIBUTARI E SPESE

Salvo quanto più avanti specificato, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- a) quanto agli oneri tributari e alle spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, con le modalità comunicate dal Professionista Delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione;
- b) quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Professionista Delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione (trascorsi venti giorni dall'aggiudicazione senza aver ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della Procedura).

Essendo il creditore procedente parte di un contratto di mutuo fondiario, nel caso in cui lo stesso abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario – entro il termine del versamento del saldo prezzo, dandone attestazione al Delegato e senza attendere il prosieguo della

procedura e la gradazione dei crediti –il **75%** del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante **25%** (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore precedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della Procedura.

A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del Giudice, il Delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni, il proprio complessivo credito. Verificate la natura fondiaria del credito, la data d'iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito, nei dieci giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Qualora nel termine di venti giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della Procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018).

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, nel termine previsto per il saldo prezzo degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese dell'attività del Professionista che il D.M. 227 del 15/10/2015 pone a suo carico, il cui importo sarà comunicato tempestivamente dal medesimo Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il Professionista Delegato può autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 C.P.C. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° C.P.C. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma).

In particolare, 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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, tenuto conto di quanto sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata a titolo di multa. Si applicano le disposizioni dell'art. 587 C.P.C..

* * * * *

Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà, a cura del Custode Giudiziario, dopo l'avvenuto deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice dell'Esecuzione.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA DEL 25 SETTEMBRE 2025, ORE 10,30.

VALORE DEI BENI EX ART. 568 C.P.C.

Il prezzo base degli immobili in vendita di cui al sopra descritto LOTTO UNICO è di € **150.000,00=** (centocinquantamila/00).

OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, **con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015,** personalmente o tramite un presentatore, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita,** mediante il Portale delle vendite Pubbliche (PVP).

Tali offerte dovranno contenere, tra gli altri, l'indicazione:

- del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita ridotto di un quarto (quindi non inferiore ad € 112.500,00=)**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non potrà, comunque, essere superiore a centoventi giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospen-**

sione feriale dei termini processuali); l'offerente può indicare un termine

più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.;

- e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

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 www.spazioaste.it. Una volta

inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale 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 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante utilizzo di apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. attraverso 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 predetto

manuale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_XXXXXXXXXX.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_XXXXXXXXXX.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.

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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

All'offerta telematica, redatta sul Portale delle Vendite Pubbliche secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente

allegati:

a) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del Registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

b) ricevuta del pagamento della cauzione, **pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “**Versamento cauzione proc. n. 91/2024**”) eseguito sul conto corrente della Procedura presso ChiantiBanca – Credito Cooperativo S.C., filiale di Prato, via Francesco Ferrucci, 191 –

IBAN: IT78L086732150000000924502 almeno 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.

Qualora la cauzione non risultasse accreditata sul predetto conto corrente al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

c) 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;

d) 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;

e) **procura notarile** con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si avvalga di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. art.12 co.4 DM 32/15.

Più in dettaglio, si precisa che, qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare **procura notarile**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione

delle offerte.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 a € 16,00= dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione "Nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione in caso di mancata aggiudicazione. 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, **ove diverso dall'offerente**, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il Professionista Delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a centoventi giorni (che, si ricorda, è un termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022) dall'aggiudicazione.

Il Professionista delegato della vendita 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.

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 partecipi alle operazioni di vendita collegandosi al portale nel giorno ed all'orario fissati per la stessa.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui sopra, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al valore determinato a norma

dell'art. 568 C.P.C. o se l'offerente non presta cauzione con le modalità descritte.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno 25 SETTEMBRE 2025 alle ore 10,30 il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

Successivamente si procederà con la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 C.P.C. ed eventualmente alla gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte ex art. 573 C.P.C.

In caso di offerta unica valida:

a) 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;

b) nel corso del **primo esperimento** di vendita se l'unica offerta **sia inferiore (nei limiti di un quarto, a pena di inefficacia) 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 a norma degli artt.

588 e ss. C.P.C.;

- 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 risulta inferiore, nei limiti di un quarto (a pena di inefficacia), al prezzo base**, si opera come segue:

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

b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Si procederà alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo sulla base dell'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 **ad € 3.000,00= (tre-mila/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 la 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.

Nel caso in cui l'offerta più alta o più vantaggiosa sia **inferiore al prezzo base**:

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

All'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **ob-**

bligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento del bene è effettuato a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Con riferimento al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *“altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”* **c.d. spettatori**, il Professionista Delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara, il versamento del saldo prezzo, delle spese e degli oneri tributari dovrà essere effettuato con le stesse modalità sopra specificate al punto M).

* * * * *

Seppur non espressamente richiamate nel presente avviso di vendita, si applicano tutte le disposizioni previste in materia dalle vigenti normative.



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

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del contenuto della perizia di stima e dei suoi allegati, dell'ordinanza di vendita, nonché del presente avviso.

Agliana, 17 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Alessio Bonacchi

