

TRIBUNALE DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Dott. PIERMARIO 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, nella **procedura di esecuzione immobiliare n. 94/2024 R.G.E**

AVVISA

che il giorno 19 novembre 2025 alle ore 10,30, mediante collegamento telematico al sito www.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., 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, STATO DI
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Il compendio immobiliare posto in vendita è costituito da un'abitazione con annessi ripostigli esterni ed una autorimessa, inseriti in un fabbricato di più ampie dimensioni di tipo bifamiliare a più piani fuori terra nel comune di Cantagallo (PO).

L'accesso principale alle unità in oggetto avviene dal civico n. 259 di Via di Migliana, mediante ingresso carrabile e pedonale, che costituisce l'ingresso prevalente e ordinario al compendio. È inoltre presente un accesso secondario, situato sul retro, corrispondente al civico n. 346 di Via Masseto, utilizzabile per usi complementari e/o di servizio.

Il fabbricato è dotato di resede a comune con le unità immobiliari che lo compongono, al quale si accede, da detta Via di Migliana, mediante cancello carrabile.

Il complesso immobiliare si presenta in normale stato di conservazione generale.

Il corpo principale è caratterizzato da una copertura a falde, struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento e facciate intonacate e tinteggiate. Le autorimesse, invece, presentano una copertura piana adibita a lastrico solare/parti comuni, struttura portante in cemento armato e muratura, ed esterni rivestiti con elementi in pietra a faccia vista.

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

LOTTO UNICO – Piena proprietà di abitazione con annessi ripostigli esterni ed un'autorimessa come di seguito descritti:

1) ABITAZIONE E RIPOSTIGLI ESTERNI

L'abitazione, dotata di accesso indipendente dalla cucina è altresì collegata all'autorimessa mediante parti comuni, condivise con l'unità abitativa sovrastante.

L'immobile, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso/cucina, soggiorno, cantina utilizzata come cucinotto aggiuntivo, disimpegno, due camere da letto, oltre bagno. È presente un'area esterna, coperta da tettoia parzialmente verandata con struttura in alluminio e vetro, attraverso la quale si accede alla proprietà e alla centrale termica a comune.

A corredo dell'unità immobiliare vi sono due ripostigli esterni, distaccati dal corpo fabbrica principale, distribuiti al piano primo e piano primo rialzato e non collegati tra loro.

L'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione generale, con finiture prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione, pavimentazione in monocottura, come anche i rivestimenti del bagno, della cucina e del cucinotto.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, tuttavia sono presenti vistose macchie di umidità di risalita, proveniente dal suolo.

La porta di ingresso principale, situata nella cucina, è in legno e vetro non blindata, come anche la seconda porta di accesso, collocata nel disimpegno e raggiungibile tramite le parti comuni interne, la quale è realizzata in metallo e vetro. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi, i quali sono dotati di vetrocamera e inferriate di protezione, e le persiane.

L'impianto idrico risulta in condivisione con l'unità immobiliare posta al primo piano, così come l'impianto di riscaldamento, composto da terminali in ghisa privi di valvole termostatiche per la contabilizzazione del consumo. La caldaia è posizionata nell'appartamento sovrastante.

Sono inoltre presenti una stufa a pellet, collocata nel disimpegno e un camino a legna posto nel locale cucina. Tali apparecchi non risultano denunciati al SIERT. Il piano cottura, posizionato nel cucinotto, è alimentato a gas metano.

L'impianto citofonico e quello elettrico sono del tipo sottotraccia, ma non risultano conformi alle normative vigenti.

L'impianto elettrico **risulta promiscuo con parte dell'unità posta al piano superiore**, per le medesime motivazioni precedentemente descritte in relazione all'impianto termico.

La centrale termica comune non risulta funzionante.

È inoltre presente un sistema di smaltimento dei liquami, situato nel residence comune prospiciente l'ingresso da via di Migliana, del quale non è stata accertata la conformità ed il funzionamento.

I ripostigli esterni annessi all'abitazione si presentano in condizioni di conservazione e manutenzione precarie, risalenti all'epoca di costruzione e necessari di interventi di ristrutturazione.

Superfici:

Superficie calpestabile Abitazione: mq. 82,29 c.ca,
Superficie calpestabile Aree Esterne: mq. 9,90 c.ca,
Superficie calpestabile Accessori: mq. 17,32 c.ca.
Superficie commerciale abitazione: mq. 107,89 c.ca

Catasto:

I predetti beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo nel foglio 70, particella 54, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 mq., Escluse aree scoperte 115 mq., Rendita € 781,14;

2) AUTORIMESSA

L'autorimessa è ubicata al piano terra del complesso e precisamente la prima a destra per chi proviene dalla corte a comune, alla quale si accede mediante il numero civico 259 di Via di Migliana.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, sui quali sono visibili diffuse macchie di umidità.

La pavimentazione è in gres, mentre l'infisso d'ingresso è realizzato in legno e vetro. È presente un impianto elettrico, per il quale non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Si segnala la presenza di crepe di natura presumibilmente strutturale nel punto di giunzione tra il corpo di fabbrica dei locali garage e quello dell'abitazione.

La reale natura e l'entità delle fessurazioni non risultano al momento verificabili, pertanto, si rende necessaria un'indagine più approfondita, sia sotto il profilo geologico che strutturale, da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Superfici:

Superficie calpestabile Autorimessa: mq. 35,09 c.ca.
Superficie commerciale Autorimessa: mq. 20,16 c.ca.

Catasto:

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo nel Foglio 70, particella 54, subalterno 501, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, Rendita € 67,14.

3) BENI COMUNI NON CENSIBILI

I beni comuni non censibili risultano essere porzione di disimpegno posta al piano terra identificata con il subalterno 503, locale centrale termica posto al piano terra identificato con il subalterno 504, porzioni di resede posti al piano primo e piazzale posto al piano terra identificato dal subalterno 505.

Ai beni precedentemente descritti vi si accede sia, mediante il numero civico 259 di Via di Migliana, sia mediante il numero civico 346 di Via Masseto.

Catasto:

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo come di seguito descritto:

- Foglio 70, particella 54, subalterno 503;
- Foglio 70, particella 54, subalterno 504;
- Foglio 70, particella 54, subalterno 505.

B) COMMERCIALIZZABILITA' E SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dell'elaborato peritale risulta quanto segue:

1) Conformità catastale:

Le unità immobiliari oggetto di vendita risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza, tuttavia, le planimetrie in atti non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

In particolare, sono state rilevate incongruenze tra la situazione reale e le planimetrie catastali depositate agli atti, tali da rendere necessario un aggiornamento della documentazione catastale.

Si evidenzia, nello specifico, che la planimetria relativa all'abitazione non rappresenta fedelmente la configurazione attuale degli spazi, risultando, tra l'altro, priva della veranda esterna esistente.

Sono inoltre emerse difformità nella rappresentazione dei ripostigli esterni e dell'autorimessa. In particolare, quest'ultima presenta in planimetria uno scannafosso che, allo stato attuale, risulta essere parzialmente demolito.

Per quanto riguarda le parti comuni il perito non ha espresso giudizio di conformità in quanto non di proprietà esclusiva.

Si segnala, tuttavia, che in corrispondenza del ripostiglio esterno annesso all'abitazione, sito al piano primo (erroneamente riportato in planimetria catastale come piano terra), è stata rilevata la presenza di una struttura in metallo, la quale comporta un ampliamento volumetrico non legittimato da titoli edilizi. Tale elemento risulta coprire parzialmente il Subalterno 505.

Il costo per l'aggiornamento catastale, comprendente pratiche DOGFA e aggiornamento Elaborato Planimetrico, inclusi diritti di segreteria e costi

accessori, è stimato a corpo in € 3.200,00 inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale.

2) Strumento urbanistico comunale

Alla data di chiusura dell'elaborato peritale, il Comune di Cantagallo utilizzava come strumento il "REGOLAMENTO URBANISTICO" adottato con Del. Di C.C. n.7 del 05/03/2001 ed approvato con Del. Di C.C. n. 21 del 05/04/2002 C.C. n. 21 del 05/04/2002.

I beni posti in vendita cadono in zona "IR3.1" quale area inclusa nel perimetro del centro abitato, "R1 Tessuto residenziale di impianto storico": Sistema Insediativo – Sottosistema della Residenza. È presente vincolo idrogeologico come da Regio Decreto 3267/1923 (Fonte Amministrazioni Provinciali).

Non risultano presenti vincoli paesaggistici (ex L. 1497/39) e/o monumentali (ex L. 1089/39), tuttavia, si segnala che, la zona dove è sito l'immobile risulta un'area tutelata per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, le zone gravate da usi civici.

3) Conformità urbanistica

Le verifiche svolte dal Perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo (PO) non hanno consentito di individuare con esattezza l'anno di costruzione del fabbricato principale, comprensivo dei beni oggetto di pignoramento. Tuttavia, dalla cartografia storica "GEOSCOPIO", è stato rilevato che il suddetto fabbricato era già presente nel 1963.

A tal proposito si elencano le pratiche edilizie di riferimento:

1. "PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE" n. 40/74 presentata in data 03/06/1974 – Prot. n. 1701 rilasciata in data 21/11/1974, con oggetto "Ampliamento e trasformazione di edificio per abitazione";
2. "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA – Condono Edilizio" n. 203/95 presentata in data 31/03/1987 – Prot. n. 686 rilasciata in data 18/04/1995 e ritirata in data 27/11/2002, con oggetto "Realizzazione di veranda su fabbricato per civile abitazione";
3. "CONCESSIONE EDILIZIA" n. 74/91 presentata in data 10/07/1991 – Prot. n. 3459 rilasciata in data 24/09/1991 e ritirata in data 26/09/1991, con oggetto "Modifiche interne ed al prospetto principale di edificio per civile abitazione";
4. "CONCESSIONE EDILIZIA" n. 62/93 presentata in data 25/05/1993 – Prot. n. 2874 rilasciata e ritirata in data 19/08/1993, con oggetto "Trasformazione di una finestra in porta e costruzione di una tettoia in legno ad edificio per civile abitazione";

5. "D.I.A.E." n. 576 presentata in data 27/11/2002 – Prot. n. 7143 con oggetto "Suddivisione di un fabbricato civile in due unità" per la quale è stato presentato Certificato di Conformità per Fine Lavori in data 04/01/2003 – Prot. n. 73;

6. "CONCESSIONE EDILIZIA" n. 70/03 presentata in data 26/11/2003 – Prot. n. 8363 rilasciata in data 23/04/2004 e ritirata in data 27/04/2004, con oggetto "Realizzazione di autorimesse pertinenziali, opere interne ed interventi di adeguamento ai sensi della L. 13/89";

7. "D.I.A.E." n. 29/05 presentata in data 24/05/2005 – Prot. n. 3756, quale "Variante in corso d'opera alla P.E. n. 70/03".

In riferimento a dette pratiche "n. 70/03 e n. 29/05" è stato presentato Certificato di Conformità per Fine Lavori in data 15/10/2005 – Prot. n. 7656;

4) Verifica rispondenza edilizio-concessoria

Limitatamente alle pratiche edilizie presentate in riferimento alle u.i. in oggetto, in raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto legittimato, il Perito ha riscontrato le seguenti difformità:

a) Abitazione

- Difformità di sagoma;
- diversa altezza interna della cucina con mancata rappresentazione del camino;
- improprio utilizzo della cantina in cucinotto;
- la tettoia, sebbene rappresentata graficamente nella D.I.A.E. n. 576 del 2002 non risulta essere oggetto della stessa. Tuttavia, questa risulta legittimata nella Concessione n. 62 del 1993 seppur con modalità e caratteristiche differenti rispetto a quanto rappresentato nella D.I.A.E. sopra citata. Detto manufatto risulta avere comunque allo stato dei luoghi una superficie maggiore, ed essere parzialmente verandata;
- varie altre incongruenze.

b) Ripostigli esterni annessi all'abitazione

In riferimento ai ripostigli esterni annessi all'abitazione, si segnala che non risulta riscontrata alcuna pratica edilizia che ne legittimi l'edificazione.

Tuttavia, trattandosi di immobili presumibilmente edificati prima della perimetrazione del centro urbano del comune, questa risalente agli anni '70, è indispensabile far riferimento alla Sentenza del TAR Toscana n. 899/2014, in materia di conformità edilizia dei beni. A tal proposito ne viene riportato estratto di riferimento: "... ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della L. 765 del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 della L. n. 1150 del 1942 che ha di-

sciplinato la materia con efficacia cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati ...". Ne consegue che, limitatamente a detti ripostigli, trattandosi appunto di immobili costruiti presumibilmente in data anteriore al 1967 e al di fuori del centro abitato di Cantagallo, il Perito ritiene che gli stessi possono essere considerati sia COMMERCIALI che CONFORMI. Tuttavia, qualora nel tempo dovessero mutare le condizioni di conformità sopra indicate, ipotizzando pertanto una futura non conformità degli annessi in oggetto, il Perito ritiene comunque opportuno stimare i presumibili costi di regolarizzazione o, qualora non fosse possibile procedere a sanatoria, i costi di eventuale demolizione.

c) Autorimessa

Per quanto concerne l'autorimessa, dal raffronto con quanto riportato nella "Variante in corso d'opera" relativa al Permesso di Costruire n. 70/03, sono state riscontrate difformità in merito al sedime. In particolare, è emersa la mancata realizzazione dello scannafosso, previsto in progetto, oltre ad ulteriori incongruenze di carattere generale rispetto alla documentazione in atti.

d) Beni comuni non censibili

Non viene espresso giudizio di conformità relativamente alle parti comuni, in quanto non di proprietà esclusiva.

Si segnala, tuttavia, che in corrispondenza del ripostiglio esterno annesso all'abitazione, sito al piano primo (erroneamente riportato in planimetria catastale come piano terra), è stata rilevata la presenza di una struttura in metallo, la quale comporta un ampliamento volumetrico non legittimato da titoli edilizi. Tale elemento risulta coprire parzialmente il Subalterno 505.

Alla luce di quanto sopra descritto, le unità immobiliari oggetto vendita NON risultano conformi dal punto di vista Edilizio-Concessorio. Tuttavia il Perito conclude che, per quanto stabilito dalla **Corte Suprema di Cassazione Civile, Sez. Unite, nella sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019**, è consentita la vendita di immobili sostanzialmente difformi da titolo edilizio, rendendo quindi detti beni COMMERCIALI anche se deprezzati nel valore.

5) Regolarizzazioni comunali

Nell'elaborato peritale si evidenzia che, dall'analisi dei titoli abilitativi sopra menzionati, NON RISULTA una corretta sovrapposizione cronologica e/o formale degli stessi, tale da garantire la piena conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto. Alla luce di quanto emerso, il Perito ritiene necessario procedere mediante la predisposizione e successiva presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Tale attività dovrà essere preceduta da una fase di preistruttoria tecnica con i competenti uffici comunali, finalizzata alla verifica delle difformità e alla corretta quantificazione degli oneri

connessi, sia per la regolarizzazione edilizia sia per eventuali sanzioni e contributi correlati. Considerato che, allo stato attuale, non è possibile definire con precisione detti costi complessivi relativi alla redazione e all'istruttoria della pratica, né tantomeno quelli derivanti dagli oneri comunali, il Perito ha proposto, in via cautelativa e prudenziale, l'applicazione di un deprezzamento pari al **10%** sul Valore stimato del LOTTO, in attesa delle determinazioni ufficiali da parte degli uffici tecnici del Comune di Cantagallo, fatto salvo eventuali indicazioni in merito alla non sanabilità degli abusi. **Si precisa che il prezzo fissato per la vendita del compendio immobiliare tiene già conto di tale circostanza.**

Precisazioni rilevabili dall'elaborato peritale:

- per quanto concerne dette regolarizzazioni, il calcolo delle oblazioni effettivamente dovute è rimesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo, in quanto dipendente dall'istruttoria delle pratiche specifiche e non quantificabili con precisione nella presente fase;
- il predetto deprezzamento del 10% applicato al valore del lotto è stato stimato in via cautelativa, sulla base della necessità di procedere con una sanatoria edilizia per regolarizzare lo stato dei luoghi.
- non sono incluse valutazioni relative a eventuali sanatorie e/o collaudi strutturali oltre a certificati di idoneità statica, in quanto non quantificabili allo stato attuale.

C) OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di vendita risultano libere da persone ma occupate da beni mobili.

D) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle verifiche effettuate dal Perito presso gli uffici competenti, sui beni posti in vendita non risultano presenti vincoli di natura artistica, storica o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, diritti demaniali o usi civici gravanti sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

E) SPESE CONDOMINIALI

Considerata la natura dei beni oggetto di esecuzione, inseriti in un edificio non costituito in condominio, non emergono vincoli di natura condominiale.

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 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).

H) 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. e, unitamente all'elaborato peritale, alle fotografie ed all'ordinanza di vendita 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 www.reteaste.it

I) 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: studio.bonacchi.commercialisti@gmail.com, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Prato, con uffici in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35, telefono 0574/24123, e-mail: prenota.po@isveg.it

Gli interessati potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta, collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto di esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

L) IMPOSTE GRAVANTI SULLA VENDITA

La vendita dei predetti lotti 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 19 NOVEMBRE 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 € 128.000,00= (centoventottomila/00).

OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte 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 € 96.000,00=), 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 sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.;
- 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 del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.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_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta. Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione.

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 portale 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 minorenni, 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. 94/2024") eseguito sul conto corrente della Procedura presso ChiantiBanca – Credito Cooperativo S.C., filiale di Prato, via Francesco Ferrucci, 191 –

IBAN: IT43I086732150000000925110 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 **19 novembre 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 Delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

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, 11 agosto 2025



Il Professionista Delegato
Dott. Piermario Bonacchi