

TRIBUNALE DI PRATO**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. 99/2024 R.G.E**

AVVISA

che il giorno 2 OTTOBRE 2025 alle ore 10,30, mediante collegamento telematico al sito www.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie Inlinea 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 nel comune di Prato (PO) e 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:

1) **unità immobiliare a destinazione civile abitazione** sita nel Comu-

ne di Prato (PO), via Castellano dè Castellani,. 15 al piano quinto e seminterrato (S1), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 92 part. 763 sub. 114 categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita catastale € 568,10=;

2) **unità immobiliare ad uso autorimessa** sita nel Comune di Prato

(PO), via Castellano dè Castellani, 70 al piano seminterrato (S1), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 92 particella 772 sub 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq. superficie catastale 15 mq. rendita catastale € 84,60=.

I beni oggetto della Procedura sono composti da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quinto di un più ampio condominio con accesso da vano scala condominiale dalla Via Castellano dè Castellani nc. 15 a Prato, raggiungibile tramite vano scala con ascensore condominiale.

L'edificio è posto in una zona residenziale costituita da altri blocchi pluripiano con simili caratteristiche architettoniche e di finitura. L'area è caratterizzata dalla presenza di servizi ed attività funzionali alla residenza e ampie zone a verde.

L'immobile è posto al piano quinto di un più ampio fabbricato con più vani scala, l'appartamento in questione, la cantina e l'autorimessa sono accessibili dal solito vano scala posto al civico 15 per l'appartamento e cantina e dal civico 70 per la rampa condominiale che conduce all'autorimessa in seminterrato con corsia di manovra a cielo aperto.

L'edificio pluripiano/plurifamiliare di cui fa parte l'appartamento oggetto del procedimento è una costruzione semplice di tipo economico e popolare, edilizia tipica degli anni '70/'80, con struttura in cemento armato di semplice forma rettangolare. Ha finiture normali ed in linea con l'edificato circostante e con le richieste abitative dell'epoca costruttiva e dell'area e contesto di espansione residenziale che caratterizzavano il periodo in cui sono stati costruiti.

L'appartamento in oggetto è collocato al piano quinto ed è accessibile da vano scala condominiale dotato di ascensore. Internamente l'appartamento è composto da locale ingresso (2,35 mq) comunicante con ampia zona soggiorno (19,73 mq) dotata di terrazzo (4,50 mq) fronte stante la Via Castellano de' Castellani. Dal locale soggiorno si accede in un vano cucina pranzo (13,50 mq) con annesso piccolo locale rispostiglio/dispensa (1,87 mq). La cucina/pranzo è dotata di porta finestra che conduce a un terrazzo (4,17 mq) tamponato con struttura verandata.

Dal locale soggiorno tramite disimpegno si ha accesso a due ampie camere (16,12 mq e 13,41 mq) e un locale bagno (4,42 mq) con finestra.

Dalle verifiche effettuate da perito della Procedura, non è emersa la presenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare ad uso abitativo.

* * * * *

Stato di conservazione e manutenzione

Come rilevabile dalla perizia di stima, l'immobile ad uso civile abitazione presenta un normale stato conservativo e manutentivo, ha finiture interne eseguite con materiali semplici e di modesta qualità. I pavimenti di tutta l'abitazione sono in mattonelle di ceramica, in alcuni punti sono sconnesse per rottura di qualche piastrella da riparare o sostituire per vetustà; il rivestimento e pavimento del bagno è anch'esso in materiale ceramico di ordinaria qualità. Le porte interne sono in tamburato effetto noce. Gli infissi esterni sono in legno e sono in normale stato manutentivo. In relazione agli impianti in generale, l'impianto idricosanitario del bagno e della cucina risulta in apparente normale condizione, il riscaldamento è a radiatori con caldaia individuale. L'impianto elettrico che alimenta punti luce/prese etc, risulta visivamente in normali condizioni ma con dotazioni tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Fa parte della proprietà oggetto della presente procedura anche un locale cantina, posta in piano seminterrato, raggiungibile dal vano scala ed ascensore condominiale con accesso dalla seconda porta una volta scesi dall'ascensore sulla sinistra.

Il garage si trova sempre in piano seminterrato ed è raggiungibile esternamente dalla rampa carrabile ed internamente al condominio dal corridoio frontale di sbarco dall'ascensore che conduce agli spazi di manovra condominiali carrabili a cielo aperto. Guardando la facciata dei garage, in uscita dal corridoio condominiale interno verso l'esterno, è il quarto garage a partire da sinistra. Le facciate dell'immobile risultano in buono stato manutenti-

vo e sembrano essere state oggetto di recente restauro, anche il vano scala condominiale d'accesso e l'ascensore risultano in buono stato di manutenzione e sono state oggetto di recenti lavori di rifacimento. La copertura dei blocchi è inclinata del tipo a capanna.

B) COMMERCIALIZZABILITA' E SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda l'abitazione (foglio 92, particella 763, sub. 114) dai rilievi eseguiti dal Perito della Procedura si riscontra la sostanziale conformità del presente bene con quanto riportato nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'autorimessa (foglio 92, particella 772 sub. 8), dai rilievi eseguiti dal predetto Professionista si riscontra la sostanziale conformità del presente bene con quanto riportato nella planimetria catastale.

Ad oggi il territorio comunale di Prato è soggetto alla disciplina pianificatoria del Piano Operativo approvato con DCC n. 71/2019 del 26/09/2019; in data 24/10/2024 con DCC 68/2024 sono state prorogate (ai sensi dell'art. 95 c. 10 e 12 della LR 65/2014) di ulteriori 5 anni le previsioni del Piano Operativo approvato nel 2019.

I beni oggetto del Procedimento per il Piano Operativo vigente sono classificati con i seguenti parametri: ricadono nel tessuto TR.4 disciplinato dall'art. 75 delle NTA, zona omogenea B, utoe 6.

La porzione di fabbricato in cui ricadono i beni oggetto della presente procedura, non è sottoposta a vincoli paesaggistici imposti con decreti ministeriali. Nel caso particolare dei beni in oggetto, non sussistono vincoli preor-

dinati e vale la disciplina urbanistica delle NTA del PO e il regolamento edilizio vigente.

In riferimento ai beni oggetto del Procedimento, dalla ricerche effettuate dal Perito della Procedura presso l'Archivio Generale del Comune di Prato in merito agli atti autorizzativi presentati, si rilevano i seguenti esiti:

- Concessione Edilizia Busta n. 617-1977 prot. 13022 del 15/07/1977 rilasciata in data 25/05/1983 e ritirata il 25/05/1983;
- Autorizzazione in Variante ai sensi dell'art. 15 L.47/1985 registrata con prot. 57607 del 05/12/1987 approvata il 20/07/1989;
- Richiesta Certificato di Abitabilità del 17/06/1987 prot. 31857, rilasciato il 22/07/1997.

Dai rilievi eseguiti dal Perito della Procedura si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nella documentazione allegata agli atti autorizzativi e nello specifico allo stato di progetto allegato alla Autorizzazione in Variante ai sensi dell'art. 15 L.47/1985 registrata con prot. 57607 del 05/12/1987 approvata il 20/07/1989. Fa eccezione la presenza di una struttura verandata presente nel prospetto tergale a chiusura del terrazzo dietro accessibile dal vano cucina/pranzo per la cui esecuzione non sono state reperite pratiche/titoli edilizi autorizzativi.

Come riportato dal Perito della Procedura, tale manufatto non può essere conformato in base alla normativa edilizia vigente sull'immobile e per avere la piena conformità del bene la predetta struttura verandata dovrà essere

smontata al fine di ripristinare la conformità urbanistico /edilizia

dell'appartamento. Il Perito stima che lo smontaggio di tale manufatto e la sua completa rimozione e smaltimento abbia un costo a corpo di circa 1.000,00 € oltre iva come di legge.

In merito a leggere differenze dimensionali riscontrate in sede di rilievo ai sensi del dispositivo dell'art. 34bis comma 1. del Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 il Perito della Procedura dichiara che tali differenze non costituiscono violazione edilizia poiché contenute nel limite del 2% rispetto alle misure previste nei citati titoli abilitativi.

Il predetto Professionista rileva che l'immobile oggetto della procedura è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

C) OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano a disposizione del debitore esecutato. All'interno dell'immobile risultano rinvenuti arredi e suppellettili di proprietà 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 esonero 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 inalienabilità, indivisibilità, vincoli artistici o storici in merito ai beni staggiti. Non vi sono pertanto vincoli o gravami che resteranno in essere a carico dell'acquirente.

E) SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente avviso di vendita formano un condominio, identificato nel Condominio Fontanelle 3, con sede in Prato (PO), via Castellani, 3/27, codice fiscale 92017220481. L'amministratore pro – tempore del predetto condominio è attualmente individuato nella società " [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]

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

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 Esecuzio-

ni 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.astetelematiche.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.

Assistenza gara telematica: Help-desk Aste Giudiziarie in linea attivo nei seguenti orari 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00, al numero 0586/20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it

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).

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 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 2 OTTOBRE 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 € 152.670,00= (centocinquantaduemilaseicentosettanta/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 € 114.502,50=)**, 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 ter-

mine 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 mini-

steriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente

all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita te-

lematica www.astetelematiche.it . Una volta inseriti i dati ed i documenti

necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costi-

tuita 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 po-

sta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offer-**

tapvp.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 cer-

tificata:

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 ministe-

riale, 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 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. 99/2024**”) eseguito sul conto corrente della Procedura presso ChiantiBanca – Credito Cooperativo S.C., filiale di Prato, via Francesco Ferrucci, 191 –

IBAN: IT62O0867321500000000924521 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 2 OTTOBRE 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

