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

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

La sottoscritta Avv. Silvia Impalli, con studio in 59100 Prato (PO), Via Giacinto Fabbroni, 11 (e-mail: silvia.impalli@gmail.com - PEC: silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it - tel: 338.2464196) delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato al compimento delle operazioni di vendita nella Esecuzione Immobiliare n. **1/2017 R.G.E.**

AVVISA

che il giorno **MARTEDÌ 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa in atti, a cui ci si riporta integralmente.

BENI OGGETTO DI VENDITA

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

Indice dei lotti posti in vendita:

- **LOTTO 2** (pag. 1 - 6)
- **LOTTO 4** (pag. 6 – 18)

***

LOTTO 2

Descrizione ed individuazione dei beni

INTERA QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETÀ.

Ampio lotto di circa 6.200 mq. ubicato in via M. Buonarroti a Vaiano (PO) raggiungibile dalla pubblica strada attraverso ingresso pedonale e carrabile al nc. 7; all'interno vi è situato un fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

residenziale libero su quattro lati, dislocato su tre livelli (da piano seminterrato a piano primo), suddiviso in quattro unità abitative, un autorimessa oltre accessori comuni quali un locale forno, una centrale termica, una serra esterna (BCNC p.lla 562); il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino. All'interno del lotto sopradescritto, è presente una seconda autorimessa con resede di pertinenza sempre accessibile da passo carrabile posto in via Buonarroti n. 7, previo attraversamento del resede annesso al fabbricato principale (p.lla 534). Le abitazioni e le autorimesse sono così composte:

Appartamento 1 – sub. 500: appartamento ubicato al piano seminterrato avente ingresso principale da atrio e scale a comune e così composto: la parte sinistra, per chi entra dall'atrio comune, presenta un ampio soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due disimpegni, cantina, e ripostiglio; la parte destra è costituita da due disimpegni, due camere, bagno, cucina, soggiorno/pranzo e lavanderia. La superficie netta è pari a circa mq. 314,00.

Appartamento 2 – sub. 502: appartamento ubicato al piano terra avente ingresso principale da atrio e scale a comune ed altri ingressi secondari dal resede, e così composto: sul lato destro per chi accede dall'atrio comune vi sono un ampio soggiorno, tinello, pranzo, cucina, due disimpegni, bagno, ripostiglio; sul lato sinistro vi sono una camera, guardaroba, disimpegno, bagno. La superficie netta è pari a circa mq. 253,50.

Appartamento 3 – sub. 503: appartamento ubicato al piano terra posto sul lato sinistro per chi vi acceda attraverso atrio e scale a comune oltre ingresso secondario dal resede, e così composto: tre disimpegni, cucina, pranzo, due bagni, due camere, guardaroba, ripostiglio/lavanderia, ingresso/soggiorno. La superficie netta è pari a circa mq. 112,00.

Appartamento 4 – sub. 504: appartamento ubicato al piano primo avente ingresso principale da atrio e scale a comune, e così composto: sul lato destro per chi vi accede dal vano scala vi sono un disimpegno, corridoio, due bagni, cucina, soggiorno, ingresso secondario, zona sottotetto, oltre due terrazzi; sul lato sinistro vi sono due camere, disimpegni in sottotetto, un bagno, oltre zona in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

sottotetto con pendenza a decrescere fino a pochi cm di altezza in gronda. La superficie netta è pari a circa mq.184,00 oltre mq. 39,00 di terrazzo.

Autorimessa 1 – sub.501: autorimessa ad uso comune delle abitazioni 1-2-3-4 raggiungibile dal resede esterno, posizionata di lato al fabbricato principale e dislocata al piano seminterrato avente doppio accesso carrabile ciascuno dotato di portone basculante. La superficie netta è pari a circa mq. 56,50.

Autorimessa 2 – foglio 2 p.lla 623: autorimessa con resede di pertinenza dislocata al piano seminterrato suddivisa da pareti interne in tre locali ciascuno dotato di portone basculante, raggiungibile dalla pubblica via attraverso il resede del fabbricato principale. La superficie netta è pari a circa mq. 132,00.

PREZZO LOTTO 2

Prezzo immobile ex art. 568 c.p.c.: € 459.843,75

(quattrocentocinquantanovemilaottocentoquarantatré/75)

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Offerta minima (75% prezzo base d'asta): € 344.882,81

Aumento minimo in caso di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano i beni sono individuati al Foglio 2, p.lla 534, subalterni 500-501-502-503-504 e Foglio 2 p.lla 623.

Estremi urbanistici:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili (LOTTO 2) è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 200 rilasciata dal comune di Vaiano in data 27/12/1972.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1147/86 prot. 8904 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60 del 10/12/1990;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1148/86 prot. 9605 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67 del 10/12/1990;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1149/86 prot. 8906 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 del 10/12/1990;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1153/86 prot. 8911 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 del 10/12/1990;
- Concessione Edilizia n.106, Prat. 188/93 prot. 7453 del 12/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 22/07/1993;
- Concessione Edilizia n.129, Prat. 213/93 prot. 8036 del 29/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 30/09/1993;
- Concessione Edilizia n.167, Prat. 274/93 prot. 10731 del 30/10/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 09/11/1993;
- Concessione Edilizia n.133, Prat. 127/94 prot. 6521 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.46, Prat. 17/95 prot. 1358 del 04/02/1995 rilasciata dal comune di Vaiano in data 11/04/1995;
- Concessione Edilizia n.51, Prat. 18/95 prot. 1361 del 04/02/1995 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/04/1995;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 48/96 prot. 3284 del 07/03/1996;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 37/97 prot. 3179 del 13/03/1997;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 79/97 prot. 5071 del 28/04/1997;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 82/97 prot. 5238 del 02/05/1997.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Destinazione urbanistica.

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 2 ricadono nelle seguenti areee:

1) Fabbricato e porzione di resede:

Norma vigente sull'area.

Unità Territoriali Organiche Elementari: UTOE 1 1l Capoluogo

Articolazione dei tessuti insediativi: la citta in aggiunta (fondovalle).

Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a)

Zona omogenea: B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi

area interna al perimetro del centro abitato.

2) Restante porzione di resede:

Normativa vigente sull'area.

Unità Territoriali Organiche Elementantari: UTOE 1 Il Capoluogo

Articolazione dei tessuti insediativi: la citta' in aggiunta (fondovalle)

Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c).

Zona omogenea: B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi

area interna al perimetro del centro abitato.

Stato di occupazione.

Il compendio risulta libero.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

internamente si presentano in condizioni complessivamente buone/discrete, con esigenze manutentive in porzioni dell'immobile. Le aree esterne risultano caratterizzate da vegetazione spontanea, compatibile con lo stato di mancata occupazione del compendio immobiliare.

Attestati di prestazione energetica:

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che sono stati redatti gli Attestati di prestazione eneregtica degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 2) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Geom. Claudio Scarfò. I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- Appartamento 1, ricade in classe energetica " D " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 112,24 kWh/ mqÇ anno;
- Appartamento 2, ricade in classe energetica " D " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 87,26 kWh/ mqÇ anno;
- Appartamento 3,ricade in classe energetica " E " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 196,28 kWh/ mqÇ anno;
- Appartamento 4, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 188,94 kWh/ mqÇ anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica è sono stati trasmessi tramite PEC, al Comune di Vaiano e alla Regione Toscana, in data 14/07/2016.

LOTTO 4

Descrizione ed individuazione dei beni

INTERA QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETÀ.

Ampio lotto di circa 2.930 mq ubicato a Vaiano (PO), Loc. Casa al Bosco, raggiungibile dalla pubblica strada attraverso ingresso carrabile posto al nc. 18 di via M. Buonarroti, al cui interno vi è situato:

- ampio fabbricato (principale) residenziale, suddiviso in due unità abitative libero su quattro lati e dislocato su 5 livelli (da piano seminterrato a piano terzo);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- piccolo fabbricato residenziale (ex fienile) dislocato al piano terra oltre interrato;
- fabbricato ad uso deposito in parte in muratura ed in parte in legno dotato di corte;

il tutto corredato da ampio resede di pertinenza (in parte comune ed in parte esclusivo).

Sempre dello stesso lotto, fanno parte ulteriori appezzamenti di terreno di diversa natura, (circa 660.000 mq. catastali) posti sia nel comune di Vaiano (PO) che di Cantagallo (PO), principalmente dislocati nei dintorni del nucleo abitativo.

Le singole unità immobiliari sono di seguito descritte:

Appartamento 1 – (Foglio 2, p.lla 590, sub. 503): appartamento ubicato al piano seminterrato-terra primo così composto: al piano seminterrato: due ampie taverne (carenti di finiture), studio (rilevato un soggiorno), stireria (rilevata una camera), due disimpegni, lavanderia (rilevata una cucina), bagno e centrale termica accessibile dall'esterno; al piano terra: tre vani ad uso biblioteca e studio, (carenti di finiture), disimpegno e due cantine (di cui una allo stato grezzo); al piano primo: cucina, locale forno, tinello, ripostiglio, disimpegno, quattro camere, quattro bagni (rilevata una camera al posto di un bagno, antibagno + ripostiglio), guardaroba oltre terrazza.

La superficie totale netta è pari a circa mq. 413,50 oltre mq. 40,00 di terrazzi.

Appartamento 2 – (Foglio 2, p.lla 590, sub. 504): appartamento ubicato al piano primo-secondo-terzo, collegato da scale interne, così composto: al piano primo: due vani con destinazione cantina (rilevati soggiorno e sala TV), disimpegno e bagno; al piano secondo: ingresso/soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, bagno, terrazza e ampio resede esclusivo; al piano terzo: disimpegno, tre camere, due bagni.

La superficie totale netta è pari a circa mq. 234,00 oltre mq. 10,50 di terrazzi e mq. 208,00 di resede esclusivo.

Appartamento 3 – (Foglio 2, p.lla 590, sub. 501): appartamento in piccolo fabbricato (ex fienile) libero su quattro lati, ubicato al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, mentre al piano leggermente rialzato di circa 80 cm., si trovano un disimpegno, due camere ed un bagno. Nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

zona soggiorno è presente una scala che conduce ad un piano interrato (che risulta completamente abusivo) costituito da vari locali e precisamente: taverna con angolo cottura (illuminata da finestre a bocca di lupo), disimpegno, bagno (dotato di aerazione forzata), due cantine, altro disimpegno, stanza di passaggio, lavanderia, oltre due scannafossi ed un ampio locale al grezzo usato come deposito.

La superficie totale netta del piano terra/rialzato è pari a circa mq. 71,00, mentre il piano interrato (abusivo) è pari a mq. 231,50.

Deposito – (Foglio 2, p.lla 590, sub. 500): unità immobiliare ad uso deposito, situata al piano terra in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale ed al fabbricato ex fienile, costituita da un locale in muratura e tre contigui locali accessori in struttura lignea, il tutto dotato di corte esclusiva.

La superficie totale netta è pari a circa mq. 66,00 oltre mq. 112,00 di corte esclusiva.

PREZZO LOTTO 4

Prezzo immobile art. 568 c.p.c.: € 695.840,62 (seicentonovantacinquemilaottocentoquaranta/62)

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Offerta minima (75% prezzo base d'asta): € 521.880,46

Aumento minimo in caso di gara: € 10.000,00

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano i beni sono individuati al Foglio 2, p.lla 590, subalterni 500-501-503-504.

Al Catasto Terreni del Comune di Vaiano i beni sono individuati: Foglio 1, p.lla 2; Foglio 2, p.lle 19-20-27-44-48-52-54-55-56-57-59-75-74-76-78-84-86-100-127-129-132-135-142-213-218-219 222-487-489-520-566-593-596-625-626-631-666-684-686-689-690-691-692-693-695-696-709-710-594-595; Foglio 7, p.lle 156-158-172; Foglio 12, p.lle 5-7-10-17-26-80.

Al Catasto Terreni del Comune di Cantagallo i beni sono individuati: Foglio 79, p.lle 177-178-180-194-218.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Estremi urbanistici:

Gli edifici facenti parte del lotto (LOTTO 4) oggetto della presente sono stati realizzati prima del 01/09/1967. Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 62/85 prot. 9785 del 22/11/1985, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 16/10/1990;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 116/95 prot. 2362 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1627 del 23/10/2003;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 117/95 prot. 2363 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1556 del 17/04/2001;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 118/95 prot. 2364 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1626 del 22/10/2003;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 117/95 prot. 2363 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1556 del 17/04/2001;
- Concessione Edilizia n. 39/01, Prat. 119/00, rilasciata dal comune di Vaiano in data 19/04/2001;
- Concessione Edilizia n. 57, Prat. 311/01 prot. 10485 del 27/11/2001 rilasciata dal comune di Vaiano in data 30/10/2003;
- Concessione Edilizia a Variante (alla n.39/01) n. 68, Prat. 10/02 prot. 361 del 12/01/2002 rilasciata dal comune di Vaiano in data 24/07/2002;
- Concessione Edilizia a Variante (alla n.39/01) n. 16, Prat. 260/03 prot. 10426 del 21/11/2003 rilasciata dal comune di Vaiano in data 26/04/2004;
- Denuncia di Inizio Attività, (per opere di completamento alla. n. 39/01) Prat. 179/05 prot. 6719 del 05/08/2005.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Destinazione urbanistica:

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 4 ricadono nelle seguenti areee:

1) Deposito e terreni a ovest:

Normativa vigente sull'area

aree ricadenti nell'Area Protetta del Monteferrato (DCR 67/96) - aree di interesse paesaggistico ambientale.

ANPIL Monteferrato.

Zona omogenea: E: aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, aree attrezzate, aree di interesse ambientale, area protetta del Monteferrato (DCR 67/96), SIR 40, SIR 41.

2) Fabbricati e porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari: UTOE 1 Il Capoluogo.

Articolazione dei tessuti insediativi: la citta' in aggiunta (fondovalle).

Aree della residenza - tessuto storico o di vecchio impianto - area con prescrizioni specifiche (R1.8).

Patrimonio di interesse storico architettonico documentale: n. 52 - Casa al Bosco.

Zona omogenea: B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, niqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi.

area interna al perimetro del centro abitato.

3) Terreni ad est:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari: Unita UTOE 1 Il Capoluogo

Articolazione dei tessuti insediativi: .la citta' in aggiunta (fondovalle)

Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c)|

Zona omogenea B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi.

area interna al perimetro del centro abitato.

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che nel Regolamento Urbanistico del Comune di Cantagallo in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 4 ricadono nelle seguenti areee:

Normativa vigente sull'area

AN2 Aree di interesse ambientale (Sistema ambientale).

Stato di occupazione e vincoli sul bene.

Il compendio risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia e da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Si rappresenta che sul lotto risultava un contratto di locazione del 15.07.2016 "*contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo e terreni agricoli*", avente ad oggetto un immobile in Vaiano (PO), Via Buonarroti 18, costituito da locale deposito censito al catasto fabbricati nel foglio 2 particella 590 sub 500 e vari appezzamenti di terreni agricoli prevalentemente seminativi e boschivi, individuati al catasto terreni nel foglio 1 p.lla 2,nel foglio 2 p.lle 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 74, 75, 76, 78, 84, 86, 100, 127, 129, 132, 135, 142, 213, 218, 219, 222, 487, 489, 520, 566, 593, 594, 595, 596, 625, 626, 631, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693, nel foglio 79 p.lle 177, 178, 180, 194, 218, nel foglio 12 p.lle 5, 7, 10, 17, 26, 80, oltre ad altre particelle non appartenenti a questo lotto; durata della locazione dell'immobile 6 (sei) anni; durata della locazione dei Terreni 15 (quindici) anni: contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016 al numero 2878/2016.

Con riferimento a detto contratto, si precisa che con lettera raccomandata del 09.04.2018 il custode giudiziario ha inviato formale disdetta per la scadenza del 14.07.2022 (6 anni) con riguardo all'immobile, nonché per la scadenza del 14.07.2031 (15 anni) con riguardo ai Terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il contratto di locazione dell'immobile risulta quindi scaduto il 14.07.2022.

Per quanto riguarda i Terreni, si precisa quanto segue: come disposto dal Giudice dell'esecuzione con ordinanza del 06.12.2022: "*il contratto di affitto di terreni, eccedente i nove anni, non è stato trascritto e pertanto non è opponibile all'acquirente se non nel limite del novennio in virtù del disposto dell'art. 2923 comma 2 c.c.*"; il contratto risultava pertanto opponibile all'acquirente nei limiti del novennio, e quindi sino al 14.07.2025.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti internamente si presentano in buone condizioni eccetto alcuni locali da completare perché lasciati al grezzo. Il deposito si presenta in condizioni scadenti.

Attestati di prestazione energetica:

L'esperto nominato dal Giudice ha precisato che sono stati redatti gli ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 4) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Geom. Claudio Scarfò.

I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- Appartamento 1, ricade in classe energetica " G " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 471,80 kWh/ mqÇ anno;
- Appartamento 2, ricade in classe energetica " E " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 138,46 kWh/ mqÇ anno;
- Appartamento 3, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 305,86 kWh/ mqÇ anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica sono stati trasmessi tramite PEC, al comune di Vaiano e alla Regione Toscana, in data 14/07/2016.

Destinazione urbanistica terreni:

Al Catasto Terreni del comune di Vaiano, alla data della perizia tecnica redatta dal tecnico incaricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

dal Tribunale, i terreni risultano così censiti:

- Foglio 1 p.lla 2, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 10.510 mq., Reddito Dominicale €. 15,60, Reddito Agrario € 2,34;
- Foglio 2 p.lla 19, Qualità PASC. CESPUG., Superficie 1.660 mq., Reddito Dominicale €. 0,43, Reddito Agrario € 0,26;
- Foglio 2 p.lla 20, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 10.770 mq., Reddito Dominicale €. 1,67, Reddito Agrario € 1,67;
- Foglio 2 p.lla 27, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 3.060 mq., Reddito Dominicale €. 1,74, Reddito Agrario € 0,47;
- Foglio 2 p.lla 44, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 6.050 mq., Reddito Dominicale €. 9,37, Reddito Agrario € 1,87;
- Foglio 2 p.lla 48, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 8.570 mq., Reddito Dominicale €. 13,28, Reddito Agrario € 2,66;
- Foglio 2 p.lla 52, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 11.390 mq., Reddito Dominicale €. 4,71, Reddito Agrario € 1,76;
- Foglio 2 p.lla 54, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 8.610 mq., Reddito Dominicale €. 3,56, Reddito Agrario € 1,33;
- Foglio 2 p.lla 55, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 6.340 mq., Reddito Dominicale €. 37,65, Reddito Agrario € 19,65;
- Foglio 2 p.lla 56, Qualità SEMINATIVO, Superficie 870 mq., Reddito Dominicale €. 1,35, Reddito Agrario € 1,57;
- Foglio 2 p.lla 57, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 320 mq., Reddito Dominicale €. 1,49, Reddito Agrario € 0,91;
- Foglio 2 p.lla 59, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 1.090 mq., Reddito Dominicale €. 0,28, Reddito Agrario € 0,17;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Foglio 2 p.lla 75, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10.140 mq., Reddito Dominicale €. 31,42, Reddito Agrario € 28,80;
- Foglio 2 p.lla 74, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 17.520 mq., Reddito Dominicale €. 54,29, Reddito Agrario € 49,77;
- Foglio 2 p.lla 76, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 5.080 mq., Reddito Dominicale €. 30,17, Reddito Agrario € 15,74;
- Foglio 2 p.lla 78, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 5.170 mq., Reddito Dominicale €. 30,71, Reddito Agrario € 16,02;
- Foglio 2 p.lla 84, Qualità SEMINATIVO, Superficie 490 mq., Reddito Dominicale €. 1,52, Reddito Agrario € 1,27;
- Foglio 2 p.lla 86, Qualità PASCOLO, Superficie 2.450 mq., Reddito Dominicale €. 1,14, Reddito Agrario € 0,51;
- Foglio 2 p.lla 100, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 5.940 mq., Reddito Dominicale €. 9,20, Reddito Agrario € 1,84;
- Foglio 2 p.lla 127, Qualità PASCOLO ARB., Superficie 37.030 mq., Reddito Dominicale €. 19,12, Reddito Agrario € 9,56;
- Foglio 2 p.lla 132, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 70.880 mq., Reddito Dominicale €. 29,29, Reddito Agrario € 10,98;
- Foglio 2 p.lla 135, Qualità PASCOLO, Superficie 4.890 mq., Reddito Dominicale €. 2,27, Reddito Agrario € 1,01;
- Foglio 2 p.lla 142, Qualità PASCOLO, Superficie 3.750 mq., Reddito Dominicale €. 1,74, Reddito Agrario € 0,77;
- Foglio 2 p.lla 213, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 3.880 mq., Reddito Dominicale €. 2,20, Reddito Agrario € 0,60;
- Foglio 2 p.lla 218, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 3.010 mq., Reddito Dominicale €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

13,99, Reddito Agrario € 8,55;

- Foglio 2 p.lla 219, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 32.550 mq., Reddito Dominicale €. 33,62, Reddito Agrario € 5,04;
- Foglio 2 p.lla 222, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 50 mq., Reddito Dominicale €. 0,23, Reddito Agrario € 0,14;
- Foglio 2 p.lla 487, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 330 mq., Reddito Dominicale €. 1,96, Reddito Agrario € 1,02;
- Foglio 2 p.lla 489, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 120 mq., Reddito Dominicale €. 0,71, Reddito Agrario € 0,37;
- Foglio 2 p.lla 520, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 55 mq., Reddito Dominicale €. 0,33, Reddito Agrario € 0,17;
- Foglio 2 p.lla 566, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 360 mq., Reddito Dominicale €. 1,12, Reddito Agrario € 1,02;
- Foglio 2 p.lla 593, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 30.630 mq., Reddito Dominicale €. 26,89, Reddito Agrario € 4,75;
- Foglio 2 p.lla 596, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 12.750 mq., Reddito Dominicale €. 1,98, Reddito Agrario € 1,98;
- Foglio 2 p.lla 625, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 60 mq., Reddito Dominicale €. 0,28, Reddito Agrario € 0,17;
- Foglio 2 p.lla 626, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 238 mq., Reddito Dominicale €. 1,11, Reddito Agrario € 0,68;
- Foglio 2 p.lla 631, Qualità RELIT STRAD, Superficie 1.080 mq;
- Foglio 2 p.lla 666, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 1.769 mq., Reddito Dominicale €. 10,51, Reddito Agrario € 5,48;
- Foglio 2 p.lla 684, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 26 mq., Reddito Dominicale €. 0,15,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Reddito Agrario € 0,08;

- Foglio 2 p.lla 686, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 20 mq., Reddito Dominicale €. 0,12, Reddito Agrario € 0,06;
- Foglio 2 p.lla 689, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 64 mq., Reddito Dominicale €. 0,20, Reddito Agrario € 0,18;
- Foglio 2 p.lla 690, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 75 mq., Reddito Dominicale €. 0,23, Reddito Agrario € 0,21;
- Foglio 2 p.lla 691, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 8 mq., Reddito Dominicale €. 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- Foglio 2 p.lla 692, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 73 mq., Reddito Dominicale €. 0,23, Reddito Agrario € 0,21;
- Foglio 2 p.lla 693, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 50 mq., Reddito Dominicale €. 0,15, Reddito Agrario € 0,14;
- Foglio 2 p.lla 695, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 2.150 mq., Reddito Dominicale €. 6,66, Reddito Agrario € 6,11;
- Foglio 2 p.lla 696, Qualità PASCOLO CESPUG., Superficie 2.120 mq., Reddito Dominicale €. 0,55, Reddito Agrario € 0,33; (proveniente dalla soppressione della p.lla 77);
- Foglio 2 p.lla 709, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 1.544 mq., Reddito Dominicale €. 7,18, Reddito Agrario € 4,39; (Proveniente dalla soppressione della p.lla 223);
- Foglio 2 p.lla 710, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 396 mq., Reddito Dominicale €. 1,84, Reddito Agrario € 1,12; (Proveniente dalla soppressione della p.lla 223);
- Foglio 2 p.lla 594, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 20.000 mq., Reddito Dominicale €. 17,56, Reddito Agrario € 3,10;
- Foglio 2 p.lla 595, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 13.020 mq., Reddito Dominicale €. 2,02, Reddito Agrario € 2,02;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Foglio 7 p.lla 156, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 3.290 mq., Reddito Dominicale €. 1,87, Reddito Agrario € 0,51;
- Foglio 7 p.lla 158, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 72.150 mq., Reddito Dominicale €. 74,52, Reddito Agrario € 11,18;
- Foglio 7 p.lla 172, Qualità CAST. FRUTTO, Superficie 5.070 mq., Reddito Dominicale €. 2,62, Reddito Agrario € 0,79;
- Foglio 12 p.lla 5, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 14.180 mq., Reddito Dominicale €. 21,97, Reddito Agrario € 4,39;
- Foglio 12 p.lla 7, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 16.480 mq., Reddito Dominicale €. 14,47, Reddito Agrario € 2,55;
- Foglio 12 p.lla 10, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 6.580 mq., Reddito Dominicale €. 6,80, Reddito Agrario € 1,02;
- Foglio 12 p.lla 17, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 80.990 mq., Reddito Dominicale €. 20,91, Reddito Agrario € 12,55;
- Foglio 12 p.lla 26, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 57.120 mq., Reddito Dominicale €. 59,00, Reddito Agrario € 8,85;
- Foglio 12 p.lla 80, Qualità PASC. CESPUG., Superficie 7.083 mq., Reddito Dominicale €. 1,83, Reddito Agrario € 1,10;
- Foglio 2 p.lla 129, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 5.640 mq., Reddito Dominicale €. 2,33, Reddito Agrario € 0,87.

Al Catasto Terreni del comune di Cantagallo, i terreni risultano così censiti:

- Foglio Foglio 79 p.lla 177, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 20.970 mq., Reddito Dominicale €. 2,17, Reddito Agrario € 3,25;
- Foglio 79 p.lla 178, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 4.460 mq., Reddito Dominicale €. 0,46, Reddito Agrario € 0,69;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Foglio 79 p.lla 180, Qualità PASC. CESPUG., Superficie 820 mq., Reddito Dominicale €. 0,21, Reddito Agrario € 0,13;
- Foglio 79 p.lla 194, Qualità SEMINATIVO, Superficie 6.670 mq., Reddito Dominicale €. 8,61, Reddito Agrario € 10,33;
- Foglio 79 p.lla 218, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 540 mq., Reddito Dominicale €. 0,31, Reddito Agrario € 0,08.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n. 380 del 06.06.2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico citato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

d) Si evidenzia inoltre che:

- **se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente.** In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato: *"l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura"*;
- **gli immobili vengono venduti venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, eccettuate le seguenti formalità pregiudizievoli non cancellabili**, con riferimento a ciascuno dei tre lotti oggetto della presente vendita, in ogni caso richiamandosi integralmente alla relazione dell'esperto anche per quanto qui non espressamente menzionato:

LOTTO 2

a) DOMANDA GIUDIZIALE - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

b) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

c) ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C., - atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229394/11614 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2013 ai nn. 285/191;

d) DOMANDA GIUDIZIALE - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

e) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360.

f) DOMANDA GIUDIZIALE – divisione giudiziale del TRIBUNALE DI PRATO n. 333/2019 del 17/01/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/04/2019 ai nn. 4921/3207.

***

LOTTO 4

a) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - (servitù di passo pedonale e carrabile), atto autenticato dal Notaio MONTANO ROSANNA n. 53006/12542 di rep. del 18/10/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/10/2010 ai nn. 11303/6718, a favore FEDAN IMMOBILIARE S.R.L., con sede in VAIANO (PO), c.f. 02068980974;

b) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - (servitù di passo pedonale e carrabile), atto autenticato dal Notaio MONTANO ROSANNA n. 53487/12808 di rep. del 28/01/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/02/2011 ai nn. 2126/1356;

c) ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C., atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229394/11614 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2013 ai nn. 285/191;

d) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/2553;

e) DOMANDA GIUDIZIALE - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9010/5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

f) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

02/10/2015 ai nn. 9011/5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

g) DOMANDA GIUDIZIALE - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

h) DOMANDA GIUDIZIALE - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

i) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

j) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360;

k) DOMANDA GIUDIZIALE - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

08/10/2015 ai nn. 9261/5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268;

l) DOMANDA GIUDIZIALE - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9262/5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268.

m) DOMANDA GIUDIZIALE – divisione giudiziale del TRIBUNALE DI PRATO n. 333/2019 del 17/01/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/04/2019 ai nn. 4921/3207.

***

e) **si avverte che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali**;

f) la vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente;

g) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese e del compenso del professionista delegato determinato a seguito di liquidazione del G.E. e posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. n. 227/2015, art. 2, comma 7, oltre alle spese ed al compenso spettante per la purgazione del bene. L'importo complessivo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

h) secondo quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c**., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (normativa antiriciclaggio) utilizzando i moduli pubblicati sul sito del Tribunale;

i) 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;

j) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'avviso, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

k) il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

conformi a quanto disposto in ordinanza di delega.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015: nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata**, avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità**.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" è disponibile il ***"Manuale utente***" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Tuttavia come disposto dall'art. 14 comma 1 del D.M. n. 32 del 26.02.2015: "*l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia*".

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per e-mail), onde evitare l'invalidazione dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) i dati identificativi dell'offerente. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la dichiarazione di residenza e/o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (si precisa che se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

regime patrimoniale e, se in comunione legale dei beni, dovranno essere altresì indicati i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente risulti coniugato in regime di comunione legale e intenda escludere il bene dalla comunione, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta). Se l'offerta è presentata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno: l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare competente allegata in copia autentica. Se l'offerente è società o persona giuridica: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA e i dati anagrafici del legale rappresentante ed il recapito telefonico. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;

d) il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;

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

f) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima) e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto il prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

g) **il termine di pagamento del saldo prezzo**, degli oneri tributari, delle spese e dei compensi dovuti al Professionista delegato, **che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

h) l'importo versato a titolo di cauzione pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione;

k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, art. 12 D.M. 32/2015 o in alternativa quello di cui al comma 5, art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta telematica, redatta sul PVP, secondo quanto previsto dal decreto ministeriale dovranno essere <u>necessariamente allegati</u>:

1) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta**. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato**, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization, come previsto dall'art. 12, comma 2 D.M. 32/2015. **In caso di società** occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. **Se l'offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

giudice tutelare; se l'offerente è **coniugato in regime di comunione dei beni**, copia del documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 (come *infra* specificato). L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000**. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web *http://pstgiustizia.it*, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Il delegato dovrà provvedere ad annullare il bollo virtuale seguendo le indicazioni riportate nel PST.

3) ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale ***versamento cauzione proc. n. 1/2017***) eseguito sul conto corrente della procedura (Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare 1/2017) presso **Istituto di credito: Chiantibanca Credito Cooperativo – Filiale di Prato, Via Ferrucci, n. 191 - IBAN: IT 71 J 08673 21500 000000 434246 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa**.

4) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

6) la **procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, ovvero nel caso di offerta c.d. per persona da nominare *ex* art. 579 comma 3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 comma 4 D.M. 32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e contenute nel "**Manuale Utente**" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

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

3) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione;

4) il Professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa**. Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione delle offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

fine di evitare turbative d'asta;

5) il Professionista delegato in data MARTEDÌ 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;

6) il Professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con **modalità SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del D.M. 32 del 26.02.2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

8) la gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

9) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del ***primo*** esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

– qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

condizioni;

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad **Euro 1.000,00** per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad **Euro 3.000,00** per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino a Euro 200.00,00; pari a **Euro 5.000,00** per gli immobili di valore superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad **Euro 10.000,00** per gli immobili di valore superiore ad Euro 500.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

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

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

<u>PUBBLICITA'</u>

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

Ai sensi dell'art. 490, comma 2 e comma 3 c.p.c. il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie sarà altresì reso pubblico sul sito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ufficiale del Tribunale di Prato *www.tribunale.prato.it* e sui siti internet *www.astalegale.net* e *www.astegiudiziarie.it.*

Un annuncio sarà inoltre pubblicato sul sito internet *www.notiziediprato.it* (a cura della soicetà Astalegale.net tramite la campagna Social Media Marketing) nonché sui siti internet *www.casa.it*, *www.idealista.it, www.bakeka.it* (tramite il sistema Rete Aste Real Estate).

La vendita sarà pubblicizzata anche tramite i servizi pubblicitari "*Vetrina Permanente*" e "*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*" offerti da AstaLegale.net e i servizi pubblicitari "*Rete Aste Real Estate*" e "*Vetrina Immobiliare Permanente*" offerti da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., invariati i termini e le altre forme di pubblicità già indicate nell'ordinanza di vendita.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

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

CUSTODIA

Il **custode nominato è il sottoscritto Professionista delegato Avv. Silvia Impalli**, con studio in 59100 Prato (PO), Via Giacinto Fabbroni, n. 11. Eventuali richieste potranno essere inviate alla scrivente Professionista (silvia.impalli@gmail.com e/o PEC: silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it)

ULTERIORI INDICAZIONI

- **Età dell'usufruttuario alla data del presente avviso di vendita: 84 anni**.
- Oltre alla normativa vigente, per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano integralmente i contenuti dell'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita nonché all'ordinanza di delega, disponibili per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sui siti internet nei quali è disposta la pubblicità della presente vendita.
- La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale di quanto contenuto nella consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita nonchè nel presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

avviso;

- I dati personali degli offerenti e dei presentatori saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla *privacy* al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.
- Maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal sottoscritto Professionista delegato ai seguenti indirizzi e-mail: **silvia.impalli@gmail.com** e/o PEC: **silviaimpalli@pec.avvocati.prato.it**

Prato, 1° ottobre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Silvia Impalli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009