

La sottoscritta **GENNJ CILETTI**, con studio in Prato, Viale Vittorio Veneto n. 7 (Cell. 339.4632018 – e-mail: gennjciletti@gmail.com) delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita, nel procedimento esecutivo n. 33/2025

AVVISA

che il giorno **24 NOVEMBRE 2026, ALLE ORE 09.30** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con Gara SINCRONA TELEMATICA** di quanto descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

LOTTO UNO	Piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale costituito da tre unità immobiliari di cui due destinate a civile abitazione e una ad autorimessa e corredato da un ampio giardino tergalde, e da una pertinenza esterna di 175 mq su cui insiste un piccolo deposito, sito in via del Palagio in località Schignano nel Comune di Vaiano.
Prezzo base:	€ 432.000,00=
Offerta minima	€ 324.000,00=
Deposito cauzionale:	almeno il 10% del prezzo offerto
Offerte in aumento:	€ 5.000,00
Vendita soggetta ad imposta di registro proporzionale e ipo - catastali fisse	
Termine presentazione offerte: 23 NOVEMBRE 2026 ORE 12.00	

LOTTO DUE	Piena proprietà di appezzamento di terreno pianeggiante di superficie pari a mq 670 sito a Vaiano (PO), Via del Palagio.
Prezzo base:	€ 11.400,00=
Offerta minima	€ 8.550,00=
Deposito cauzionale:	almeno il 10% del prezzo offerto
Offerte in aumento:	€ 1.000,00
Vendita soggetta ad imposta di registro proporzionale e ipo - catastali fisse	
Termine presentazione offerte: 23 NOVEMBRE 2026 ORE 12.00	

1) DESCRIZIONE DEI BENI**LOTTO UNO – Compendio Immobiliare Vaiano, Località Schignano, Via del Palagio****Descrizione del compendio immobiliare**

Il lotto UNO è costituito dalla piena proprietà di fabbricato principale (P.lle 976, 978, 981) comprensivo degli spazi comuni esterni di accesso alle unità (P.la 976 sub 4 P.la 978 sub 4) e porzioni di giardino (P.lle 977 e 979), oltre ad un piccolo manufatto di vetusta edificazione

attualmente censito come deposito unitamente all'appezzamento su cui insiste pari a circa 175 mq (P.lla 975) e al terreno tergaie necessario all'accesso alle autorimesse (P.lla 980).

Il fabbricato principale è un edificio di 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo), costituito da tre unità immobiliari (F.6 P.lle 976, 978, 981): una civile abitazione al piano terra contraddistinta dal civico 25, una civile abitazione al piano primo e secondo contraddistinta dal civico 23 lett.1, e una cantina/autorimessa al piano seminterrato.

L'immobile è stato costruito per fasi successive a partire dal 1980, e risulta oggi ancora in parte da completare soprattutto al piano seminterrato che si presenta allo stato grezzo.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato, tamponature in laterizio, finitura esterna con rivestimento in pietra faccia a vista, sistema di balconi esterni perimetrali in calcestruzzo e copertine in travertino, copertura in travicelli di cemento e pignatte e rivestimento in laterizio con aggetto di gronda a sbalzo su tutto il perimetro, sistema oscurante con persiane in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera, infissi interni in legno tamburato, rivestimenti in gres, pavimenti interni in gres su tutta la superficie ad eccezione delle camere da letto con pavimento in parquet, pavimenti esterni su balconi e resedi in cotto, porfido e lastre in ghiaia lavata.

A. UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA RIALZATO (CIV 25)

L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino affacciante su una loggia esterna, in quota con Vicolo del Geranio su cui apre il cancellino pedonale, e rialzata di un piano rispetto all'adiacente via del Palagio, con cui è collegata da una scala esterna che porta ad un secondo cancello pedonale inutilizzato.

Internamente troviamo l'ingresso che conduce ad un disimpegno di testa su cui aprono a destra la zona giorno costituita da soggiorno con camino e cucinotto, di fronte due porte riservate rispettivamente ad un bagno (dotato di lavandino, bidet, wc e vasca) e ad un ripostiglio, e a sinistra la zona notte, costituita da un secondo bagno (dotato di lavandino, bidet, wc e doccia) e da due camere matrimoniali che affacciano sul balcone laterale.

L'appartamento versa in normale stato di manutenzione e non presenta evidenti segni di degrado ad eccezione di una persiana rotta e di alcuni aloni di umidità diffusa, dovuti probabilmente ad una mancata corretta aerazione dei locali.

IMPIANTI:

Gli impianti dell'unità sembrano essere autonomi rispetto a quelli dell'appartamento al piano superiore.

Gli impianti visionati ad uso esclusivo sono:

- impianto di adduzione gas a partire dal gruppo di misura installato in apposita nicchia a comune per le due unità ricavata sulla porzione d'angolo della recinzione esterna in corrispondenza della

confluenza fra le due vie pubbliche che delimitano la proprietà. L'impianto alimenta i fuochi della cucina e la caldaia murale. Durante il sopralluogo si è verificato che l'impianto è regolarmente allacciato;

- impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale IMMERGAS EOLO MAIOR di tipo stagno, anno 2002, installata nel garage. La caldaia è dotata di libretto di impianto e risulta regolarmente mantenuta per l'anno 2025. L'impianto termico è di tipo termosingolo con radiatori in ghisa in ogni stanza non dotati di valvole termostatiche e termoarredo in acciaio nel bagno.

- impianto idrosanitario con dotazione completa nel bagno che prevede porcellane di media fattura. Il contatore di allacciamento idrico è posizionato nella medesima nicchia del contatore gas, ricavata nel muro di recinzione sul fronte strada;

- impianto elettrico funzionante con origine dal gruppo di misura dell'energia in bassa tensione monofase, posto nicchia a comune con l'unità al piano primo su recinzione esterna in prossimità dell'accesso pedonale all'edificio. In una seconda nicchia a fianco della fornitura è ubicato un centralino contenente una protezione generale di impianto di tipo magnetotermica differenziale 32A Id 300 mA selettivo ed una protezione di linea garage con un differenziale puro da 30 mA. All'interno dell'unità l'impianto elettrico ha probabile origine da un secondo centralino posto nell'ingresso (primo angolo a sinistra entrando) e dotato di ulteriore protezione differenziale puro Id 30 mA sotto cui partono 3 linee: cucina, calore, luce. La cucina a sua volta è dotata di un ulteriore centralino con protezioni magnetotermiche dedicati alle utenze locali. Gli impianti interni sono di media fattura, distribuiti sottotraccia con frutti e placche bticino leaving. E' presente anche l'impianto telefonico. All'esame a vista gli impianti elettrici sono apparsi in buono stato di manutenzione ed adeguati alla norma tecnica. Si segnalano alcuni arrivi in parete in forassite, probabilmente posati per la predisposizione di punti luce.

Si precisa che, per quanto riguarda gli impianti esistenti sopra citati, la persona presente al momento del sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle relative dichiarazioni di conformità ma di ritenere che queste siano state emesse.

B. UNITA'IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO E SECONDO (CIV 23 lett.1)

L'accesso all'appartamento avviene da un ballatoio esterno collegato al resede del piano terra da una scala esterna aderente il fabbricato. Il ballatoio di ingresso a sua volta si collega con un balcone perimetrale su cui affacciano tutti i locali principali dell'immobile.

Sul locale di ingresso aprono la cucina, separata da questo da un tramezzo realizzato parzialmente in vetrocemento, e il soggiorno. Un disimpegno, su cui affacciano una scala interna che porta al secondo piano, collega la zona giorno alla zona notte in cui sono collocati un bagno (dotato di

lavandino, bidet, wc e vasca), e due camere da letto matrimoniali di cui una dotata di un bagno interno (provvisto di lavandino, bidet, wc e doccia).

Al piano secondo troviamo la soffitta -non abitabile- in cui è stato realizzato un piccolo bagno abusivo attualmente non funzionante, dotato di lavandino wc e bidet. Il volume del sottotetto è frammentato da setti in muratura a sostegno della copertura che presenta all'intradosso travetti in CA e pignatte a vista, oltre 6 lucernai in legno.

L'appartamento versa in condizioni di manutenzione mediocri e non presenta evidenti segni di degrado ad eccezione di alcune infiltrazioni nella copertura e di alcuni aloni di umidità diffusa, dovuti probabilmente ad una mancata corretta aerazione dei locali.

IMPIANTI:

Gli impianti dell'unità sembrano essere autonomi rispetto a quelli dell'appartamento al piano inferiore.

Gli impianti visionati ad uso esclusivo sono:

- impianto di adduzione gas a partire dal gruppo di misura installato in apposita nicchia a comune per le due unità ricavata sulla porzione d'angolo della recinzione esterna in corrispondenza della confluenza fra le due vie pubbliche che delimitano la proprietà. L'impianto alimenta i fuochi della cucina e la caldaia murale. Durante il sopralluogo si è verificato che l'impianto è regolarmente allacciato;

- impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale IMMERGAS EOLO MAIOR installata nel sottotetto con potenza termica ed anno di installazione probabilmente uguali a quella a servizio dell'appartamento sottostante. Secondo quanto asserito dall'occupante la caldaia non è dotata di libretto di impianto e non viene mantenuta né assoggettata ai controlli periodici. L'impianto termico è distribuito al solo piano sottostante con impianto a collettori e radiatori in ghisa in ogni stanza non dotati di valvole termostatiche. In ciascuno dei due bagni è presente un termoarredo in acciaio. Al piano sottotetto è infine presente uno split in pompa di calore che l'occupante ha dichiarato essere non funzionante.

- impianto idrosanitario con dotazione completa nei due bagni che prevede porcellane di media fattura. Il contatore di allacciamento idrico è posizionato nella medesima nicchia del contatore gas, ricavata nel muro di recinzione sul fronte strada. Al piano sottotetto è presente un lavabo ed è stato parzialmente realizzato un bagno non allacciato.

- impianto elettrico funzionante con origine dal gruppo di misura dell'energia in bassa tensione monofase, posto in nicchia a comune con l'unità al piano terra su recinzione esterna in prossimità dell'accesso pedonale all'edificio. In una seconda nicchia a fianco della fornitura è ubicato un centralino contenente una protezione generale di impianto di tipo magnetotermica differenziale 32A

Id 300 mA selettivo ed una protezione di linea garage con un differenziale puro da 30 mA. All'interno dell'unità l'impianto elettrico ha probabile origine da un secondo centralino posto nell'ingresso (primo angolo a sinistra entrando) e dotato di ulteriore protezione differenziale puro Id 30 mA sotto cui partono 3 linee: cucina, e calore e luce separate per i piani primo e secondo. La cucina a sua volta è dotata di un ulteriore centralino con protezioni magnetotermiche dedicati alle utenze locali. Al piano dell'appartamento l'impianto elettrico è sottotraccia con placche e frutti Bticino Living e appare completo, di buona fattura e buono stato di conservazione. Al piano sottotetto l'impianto appare invece incompleto per la mancanza di posa dei corpi illuminanti sostituiti da portalampade e lampade E27 appese ai conduttori. Sono comunque presenti le placche ed i frutti di fattura più economica, sempre marca Bticino modello magic. Gli impianti speciali prevedono l'impianto telefonico, videocitofonico e quello radiotelevisivo con dispositivi di antenna posati nel sottotetto in corrispondenza del palo di antenna e distribuzione nell'appartamento.

Si precisa che, per quanto riguarda gli impianti esistenti sopra citati, l'occupante presente al momento del sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle relative dichiarazioni di conformità.

C. UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, dedicato ad uso autorimessa, si sviluppa per tutta l'impronta del fabbricato ed è composto da due vani principali separati da un tramezzo con un'ampia apertura al centro, e da due locali minori ad uso cantina. Entrambe le autorimesse, affacciate l'una sul lato Via del Palagio e l'altra sul terreno tergale (P.lla 980), sono dotate di doppia apertura esterna, carrabile e pedonale.

L'accesso carrabile avviene dal cancello posto su Via del Palagio al n.c.25/A (P.lla 980), sebbene l'autorimessa affacciata su via del Palagio non disponga degli adeguati spazi di manovra per consentire l'ingresso ai mezzi.

Attualmente tutto il piano si trova allo stato grezzo ed è quindi sprovvisto di intonaci e di pavimentazione. Gli infissi esterni sono realizzati in profili di ferro su cui sono state applicate tamponature di fortuna in materiale sintetico e pannelli di legno. Esternamente l'edificio è lambito dal nudo terreno, ad eccezione di piccole porzioni (dissestate), pavimentate con lastre in ghiaia lavata.

IMPIANTI:

I locali sembrano parzialmente serviti dagli impianti elettrici. Si segnala che, per quanto rilevato con gli esami a vista, i centralini di protezione dedicati alle due unità abitative prevedono ciascuno protezioni di linea specifiche denominate "luce garage" e "calore garage", facendo quindi presupporre l'esistenza di una separazione nella distribuzione fra i due impianti al piano seminterrato. Considerato lo stato osservato, che mostra una realizzazione parziale degli impianti interni e non esclude siano state compiute modifiche e manomissioni, si ritiene necessario procedere

ad una verifica e lavori di completamento da parte di un ISTALLATORE qualificato prima del loro utilizzo in questa zona.

D. LOCALE DEPOSITO (P.lla 975)

Il fabbricato, di modesta entità (circa 5 mq), risale a data incerta ed è costituito da un unico volume realizzato in pietra con tetto a capanna in laterizio. La porta di accesso in lamiera apre su un resede identificato dalla medesima particella, della superficie di circa 174 mq, sul quale insistono diverse superfetazioni realizzate abusivamente, costruite in struttura metallica leggera e parzialmente coperte con laminati sintetici. Il resede è collegato al terreno tergale che si trova a quota inferiore (P.lla 980) tramite una scala esterna rivestita in porfido, addossata al muro di contenimento.

Nel complesso il manufatto versa in stato di manutenzione mediocre. L'intonaco del deposito è profondamente ammalorato e la pavimentazione esterna in cemento presenta crepe e fessurazioni.

E. APPEZZAMENTO DI TERRENO (P.lla 980)

Il terreno identificato con la P.lla 980, di superficie complessiva pari a **657 mq**, è attualmente utilizzato come giardino tergale a servizio del fabbricato principale, funzionale anche all'accesso carrabile all'autorimessa da Via del Palagio 25/A. Non presenta particolari caratteristiche. E' privo di pavimentazione, ad eccezione di un cordolo che delimita una porzione di giardino in cui vi sono alberi e piante, e dell'approdo della scala esterna che lo collega con il resede soprastante su cui insiste la particella 975.

La superficie convenzionale del fabbricato sopra descritto ammonta a complessivi 400 mq, calcolati secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili, come precisato nella perizia redatta dalla CTU, a cui si rinvia.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica redatto dal tecnico geometra Alberto Pantalei in data 28 settembre 2019 e protocollato alla Regione Toscana in pari data ID numero 79668.

Conformità edilizia e urbanistica

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una ricerca delle pratiche edilizie, presso l'Archivio Comunale di Vaiano, riscontrando le seguenti pratiche, che ne costituiscono la storia urbanistica.

Per quanto concerne il fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via del Palagio civ.23-25 e distinto al catasto di Vaiano ai nn. Foglio 6, P.lle 976, 978 e 981 (derivanti dalle particelle nn. 171,180, 181 e 711):

1. Pratica n. 1976/65 – Prot 1095 del 20/02/1976, Referente: XX, Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE – Civile abitazione, in Via del Palagio. (Permesso non concesso per superficie di terreno edificatorio insufficiente rispetto al minimo previsto e per impossibilità di costruire sul confine)
2. Pratica n. 1980/65 – Prot 3637 del 29/05/1980, Referente: XX, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Costruzione di civile abitazione, in Via del Palagio.
3. Pratica n. 1981/44 – Prot 2274 del 08/04/1981, Referente: XX, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Variante c.a., in Via del Palagio (PRATICA MANCANTE IN ARCHIVIO)
4. Pratica n. 1982/59 – Prot 4033 del 17/06/1982, Referente: XX, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Variante a civile abitazione alla P.E. 44/1981, in Via del Palagio. (Parere favorevole del 20/10/1982)
5. Pratica n. 1986/568 – Prot 4303 del 30/04/1986, Referente: XX, Oggetto: CONDONO LEGGE N.47/85 in Via del Palagio (Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Vaiano in data 12 giugno 1997 al n.1349, sulla base delle integrazioni fornite su istanza prot.111 del 04/01/1996. In tale data il fabbricato risulta essere allo stato grezzo).
6. Pratica n. 2000/7 – Prot del 14/01/2000, Referente: XX, XX, XX, Oggetto: PROROGA – Progetto per il completamento con modifiche di fabbricato, in Via del Palagio. (Rilasciata al numero 14 in data 15/02/2001, contiene deposito al Genio Civile n.8499 del 06/02/2001, contiene parere igienico sanitario) (Il progetto prevede inoltre la suddivisione del fabbricato in 2 unità immobiliari e modifica opere interne)
7. Pratica n. 2004/36 – Prot 1383 del 14/02/2004, Referente: XX, XX, XX, Oggetto: Variante art.39 L.R. 52/99 – variante art.39 alle CE 14/01 pratica 7/00 a fabbricato ad uso residenziale, in Via del Palagio. La pratica contiene la certificazione dei requisiti igienico sanitari e il certificato di conformità ex art 11 LR 52/1999 (abitabilità).

Si rileva inoltre che il terreno di cui al foglio 6 particella 980 (proveniente dalla particella 171), è stato oggetto di due richieste per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, non andate a buon fine, e di seguito descritte:

8. Pratica n. 1999/309 – Prot del 24/12/1999 Integrazioni: 31/03/2006, Referente: XX, XX, XX, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Costruzione di n.3 villette a schiera e di autorimesse interrate, in via del Palagio. (parere della CE favorevole in data 11/09/2000 comunicato agli aventi titolo in data 15/09/2000 protocollo 8553, e richiesta di integrazioni del 21/12/2000 con protocollo n.11931; concessione non rilasciata in quanto carente delle integrazioni richieste e ARCHIVIATA con comunicazione 004333 del 20/0/2002)

9. Pratica n. 2004/296 – Prot 11685 del 31/12/2004, Referente: XX, XX, XX, Oggetto: Permesso di costruire – Realizzazione di n.6 appartamenti + autorimesse, in Via del Palagio (Autorizzazione non concessa: l'intervento è in contrasto con le NTA del PS approvato il 27/03/2002, e fa riferimento alla pratica Pr 309/99 presentata il 24/12/1999 per la quale non è mai stata rilasciata la relativa concessione)

La storia urbanistica dei beni afferenti il lotto 1, risulta coerente con gli strumenti urbanistici - pregressi e vigenti – adottati dal Comune di Vaiano, con le seguenti precisazioni:

- lo stato reale del fabbricato presenta lievi difformità esecutive rispetto all'ultimo titolo depositato, (Pratica n. 2004/36 – Prot 1383 del 14/02/2004, Variante art.39 L.R. 52/99 alla CE 14/01 pratica 7/00), che rientrano nelle tolleranze di cui al comma1-bis, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001;
- il locale ad uso deposito identificato alla P.lla 975 risale a data incerta ante '67, e presenta sull'appezzamento circostante alcuni manufatti non autorizzati in struttura metallica leggera e copertura in lamiera e materiale sintetico, che necessitano di essere smantellati.

Occupazione

Allo stato attuale l'immobile è occupato dai debitori che abitano l'appartamento al piano terreno, e dalla moglie di uno dei debitori, che occupa l'appartamento al piano primo e secondo insieme al figlio maggiorenne.

Dall'esame della documentazione acquisita dalla CTU, risulta in essere il contratto di locazione ultranovennale, trascritto nei pubblici registri immobiliari di Prato ai nn.12909/8591 a favore della suddetta moglie e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ai nn. 2019_TZ6_1T_12995, come attestato dalla stessa Agenzia con PEC di rettifica prot. uscita 59280/2025.

Risulta essere locata la quota pervenuta al concedente con Decreto di trasferimento del Tribunale di Prato in data 27 giugno 2000 RF 2005 cron. 1815 Rep 1478.

Il contratto è stipulato per la durata di 20 anni dal 15 ottobre 2019 al 15 ottobre 2039.

Il contratto risulta trascritto prima del pignoramento.

Le parti locate rappresentano una porzione delle più ampie unità indivise.

Si segnala altresì che tra le porzioni locate sono esclusi i subalterni su cui attualmente insiste l'ingresso alle unità immobiliari dei piani terra e primo.

Il canone di affitto applicato in forza del contratto ultranovennale in essere non è congruo rispetto agli attuali valori di mercato e può essere considerato vile e non opponibile all'aggiudicatario. Per quanto sopra, su disposizione dell'Ill.mo Giudice, potrà essere cancellata anche la trascrizione nn 12509/8591 del 15/10/2019 locazione ultranovennale numero di repertorio 118942/33087 notaio Galdo Gennaro sede Prato.

Non vi sono pertanto provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Pesi, vincoli ed oneri

A fare data dal 13/12/2023 sulle aree oggetto di richiesta sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, per l'adozione, con DCC n.33 del 30/11/2023, del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Vaiano, Vernio e Cantagallo, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014.

I beni ricadono in zona ANPIL Monteferrato.

I beni ricadono in area a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267/1923).

Non essendo costituito condominio, sui beni in esame non gravano oneri e vincoli di natura condominiale.

I beni in esame non sono gravati da diritti demaniali e di uso civico.

Destinazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici del Comune di Vaiano inseriscono gli immobili in area classificata come segue:

FABBRICATO PRINCIPALE (F.6 P.lle 976, 978, 981) E ANNESSO AD USO DEPOSITO (F.6 P.lla975)

UTOE 4: 'Schignano'.

Zona territoriale omogenea A: tessuti storici ed edifici e nuclei sparsi storicizzati.

R3a - Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature per le quali, in relazione alla situazione paesistico-ambientale, infrastrutturale o di contesto, il RU non consente ulteriori edificazioni salvo, quando specificamente indicato, limitati ampliamenti una tantum dei singoli edifici.

APPEZZAMENTI DI TERRENO (F.6 P.lle 668, 980, 977,979, 498)

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito in data 22/08/2025, con la precisazione testuale che la certificazione rilasciata deriva dall'intersezione di basi di dati cartografiche diverse per origine e per tipo di rappresentazione e che pertanto le particelle catastali possono avere scostamenti rispetto alla loro configurazione reale, si riporta quanto segue:

FOGLIO n.6, P.LLA n. 980

La particella ricade la maggior parte in:

P - Parcheggi

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

parte in:

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

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

e piccola parte in:

Viabilità

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

FOGLIO n.6, P.LLE nn. 979 e 977

Le particelle ricadono per la maggior parte in:

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

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

e piccola parte in:

Viabilità

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

Identificazione catastale

Fabbricato ad uso residenziale costituito da tre unità immobiliari di cui due destinate a civile abitazione e una ad autorimessa e corredato da un ampio giardino tergale, e da una pertinenza esterna di 175 mq su cui insiste un piccolo deposito, sito in via del Palagio in località Schignano nel Comune di Vaiano, e distinto al NCEU del Comune di Vaiano Foglio 6 P.la 976 Sub. 500 Sub 2 e Sub 3; P.la 978 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.la 981 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.la 975 e NCT del Comune di Vaiano Fg.6 P.lle 977,979 e 980.

Formalità che gravano sul bene

ISCRIZIONE NN. 10211/2020 del 24/09/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/09/2009 Numero di repertorio 2697 emesso da TRIBUNALE DI PISTOIA a favore di BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede PISTOIA (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 171 Particella 668, Vaiano Foglio 6 Particella 180, Vaiano Foglio 6 Particella 185, Vaiano Foglio 6 Particella 181, Prato Foglio 65 Particella 257 Sub, 7, Vaiano Foglio 6 Particella 184).

ISCRIZIONE NN. 11257/2306 del 28/10/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2009 Numero di repertorio 2429/2009 emesso da TRIBUNALE DI PRATO a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. Sede AREZZO (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 171 Particella 668, Vaiano Foglio 6 Particella 180).

ISCRIZIONE NN. 10157/2162 del 28/09/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/02/2010 Numero di repertorio 306/2010 emesso da TRIBUNALE di PRATO a favore di LAVABIANCO 2000 S.R.L. Sede VAIANO (P0) (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3).

TRASCRIZIONE NN. 111/81 del 04/01/2011 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/11/2010 Numero di repertorio 5552/2010 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PRATO a favore di LAVABIANCO 2000 SRL Sede VAIANO (P0) (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3).

TRASCRIZIONE NN. 4102/2750 del 14/05/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 17/04/2013 (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980).

TRASCRIZIONE NN. 6242/4241 del 12/07/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/04/2013 Numero di repertorio 1134 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PRATO A favore di BLUE FACTOR S.P.A. Sede ORBETELLO (GR). (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3).

TRASCRIZIONE NN. 1693/1151 del 27/02/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2015 Numero di repertorio 5208/2015 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede PRATO (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1- Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 500, Vaiano Foglio 6 Particella 184 Particella 978 Sub. 1 Particella 978 Sub. 2 Particella 978 Sub. 3).

TRASCRIZIONE NN 12509/8591 del 15/10/2019 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Numero di repertorio 118942/33087 Notaio GALDO GENNARO Sede PRATO.

TRASCRIZIONE NN. 5852/4133 del 21/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/03/2025 Numero di repertorio 1092 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PRATO a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA (Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 500, Vaiano Foglio 6 Particella 978 Sub. 1 Particella 978 Sub. 2 Particella 978 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 498 Particella 977 Particella 979)

LOTTO 2: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.IIIa 668)

Descrizione del compendio immobiliare

Appezzamento di terreno pianeggiante, di superficie complessiva pari a 670 mq, sito in Via del Palagio e distinti al NCT del Comune di Vaiano al foglio 6, P.IIIa 668.

E' attualmente incolto e risulta occupato lungo il confine ovest da un manufatto abusivo di superficie pari a circa 60 mq, costruito in struttura metallica leggera e pannelli sandwich, adibito in parte a rimessa ed in parte a pollaio.

Conformità urbanistica

Il terreno, attualmente incolto, risulta occupato abusivamente da una struttura realizzata in materiali misti, ad uso in parte a rimessa ed in parte a deposito, della superficie pari a circa 60 mq, che necessita di essere smantellata.

Occupazione

I beni risultano occupati in forza del contratto di affitto ultranovennale, registrato ai nn. 2019_TZ6_1T_12995 e trascritto ai nn 12509/8591 del 15/10/2019 dei pubblici registri di Prato Come detto in merito al Lotto 1, è emerso che il canone applicato può essere considerato vile, e quindi inopponibile all'aggiudicatario

Pesi, vincoli ed oneri

I beni ricadono nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale del Monteferrato.

A fare data dal 13/12/2023 sulle aree oggetto di richiesta sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, per l'adozione, con DCC n.33 del 30/11/2023, del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Vaiano, Vernio e Cantagallo, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014.

I beni ricadono in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267/1923).

Non essendo costituito condominio, sui beni in esame non gravano oneri e vincoli di natura condominiale.

I beni in esame non sono gravati da diritti demaniali e di uso civico.

Destinazione urbanistica

La particella FOGLIO n.6, P.LLA n. 668 ricade per gran parte in:

P - Parcheggi

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

parte in:

Vs.1 - Aree aperte di uso pubblico - aree verdi per lo sport - area con prescrizioni specifiche

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

e parte in:

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

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

Identificazione catastale

Appezamento di terreno di circa 670 mq, sito in via del Palagio nel comune di Vaiano e contraddistinto al NCT Fg. 6 P.la 668, a destinazione catastale Uliveto-Vigneto.

Formalità che gravano sul bene – lotto 2

Vedi quanto detto per il lotto 1

2) VALORE DEL LOTTO

Valore del **lotto UNO** ex art. 568 c.p.c.: € **432.000,00= (Euro quattrocentotrentaduemila /00);**

Valore del **lotto DUE** ex art. 568 c.p.c.: € **11.400,00= (Euro undicmilaquattrocento /00);**

3) MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate **esclusivamente entro le ORE 12:00 del giorno 23 NOVEMBRE 2026** 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; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it (Portale di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) alla pec del Ministero 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).

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 raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_ xxxxxxxxx.Zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dal collegamento ricevuto via e-mail), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. In altre parole, L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi passo 6 del Manuale Utente).

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 portale e conservate dal portale stesso 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.

Si ricorda che **le offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c.

- a) **dovranno essere depositate con modalità telematica e devono contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;**
- b) **l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto (il 25%) al prezzo stabilito al punto 3. L'offerta minima è pertanto pari a:**

LOTTO UNO: 324.000,00 (euro trecentoventiquattromila/00)

Lotto DUE: € 8.550,00= (euro ottomilacinquecentocinquanta/00).

- c) **l'offerta deve contenere il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni a pena di inefficacia (il termine è**

- perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale** dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- d) 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, **debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e 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);
- e) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, con espressa attribuzione della facoltà di eseguire rilanci in sede di gara telematica.**
- f) **all'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:**
- 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 c.d. presentatore d'offerta; 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 di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia 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;
 - procura 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, 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. 12 co. 4 DM 32/15;
 - ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;
 - ricevuta del pagamento della cauzione;
 - 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;
 - la dichiarazione, anche in carta semplice, sottoscritta dall'offerente, di aver preso visione della perizia di stima e del bando di vendita, nonché la dichiarazione dello stato civile ed il regime patrimoniale, in caso di offerente coniugato. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, anche tutti i dati anagrafici del coniuge.

Attenzione

1. Il bollo virtuale pari ad € 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. 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.
2. La cauzione dovrà essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto** e dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione proc. N. 33/2025 lotto n. ”**) eseguito sul conto corrente intestato a “Tribunale di Prato” presso ChiantiBanca Credito Coop. – IBAN IT16B0867321500000000932949: **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 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.

Nota bene: qualora l'offerente intenda partecipare ad entrambi i lotti, dovrà versare due distinte cauzioni, ognuna delle quali dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto per il rispettivo lotto.

Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, il professionista delegato è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta.

5) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché del compenso del delegato, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, determinato a seguito di liquidazione del G.E. e posto a carico dell'aggiudicatario, nonché degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il relativo importo sarà comunicato dal delegato entro i 20 giorni successivi all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

6) 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'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007 n. 231;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), gli oneri tributari e le spese, dovranno essere versati **entro il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (**termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass. Sez. III, n. 26815/2022**), ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con la modalità che sarà indicata dal professionista delegato;

8) ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza *ex art. 569 c.p.c.* o con atto depositato in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - **l'75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.**

A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del Giudice**, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito.

Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito; nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

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

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

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, unitamente al verbale dell'udienza di vendita o comunque ad una relazione da cui emergano le generalità ed il domicilio eletto dall'aggiudicatario) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

10) **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; l'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste SIA PER IL LOTTO UNO CHE PER IL LOTTO DUE il giorno 24 NOVEMBRE 2026 alle ore 09.30.**

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

11) 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 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;

12) **la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore a:**

LOTTO UNO € 5.000,00= (Euro Cinquemila/00)

LOTTO DUE € 1.000,00 (Euro Mille/00).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la 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.

13) All'esito della gara il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

14) In relazione 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**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**.

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

16) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. Att. C.p.c. ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione.

17) Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, da specificare nell'offerta**, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire direttamente dall'Istituto di credito mutuante al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari**. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ult. Co. 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio 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.

- La vendita sarà soggetta ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali, previste dalla

normativa vigente al momento della vendita, a carico dell'aggiudicatario.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si segnala che della trascrizione della domanda giudiziale nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 17/04/2013 (**TRASCRIZIONE NN. 4102/2750 del 14/05/2013**) è stata **ordinata la cancellazione dal Giudice competente in data 12/01/2016.**

- In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art.61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva *ex lege* imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 codice civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive il tutto così come meglio descritto nella Consulenza estimativa.
- 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.

- **Stato di occupazione.**

I Lotti sono occupati dai debitori e da terzi senza titolo. La liberazione dell'immobile sarà attuata, 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, il delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita quanto segue: *"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"*;

- 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 cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- **Pubblicità:** la perizia di stima, le fotografie e le planimetrie saranno pubblicati, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata *"Portale delle vendite pubbliche"* almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E..

Inoltre, a cura della società Astalegale.net Spa, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia di stima, le fotografie e la planimetria saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012.

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".

Infine, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia di stima, le fotografie e la planimetria saranno pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009 ed un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

- Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Cell. 3394632018 - e-mail: gennjcielletti@gmail.com.

- Il custode dell'immobile è l'Is.Ve.G. di Prato – Dott. Pietro De Bernardi (Tel. 0573/3571525 – Cell. 3773131585 – e-mail: prenota.po@iveg.it), a cui è necessario rivolgersi per la visita dei beni.

La richiesta di visita dell'immobile può essere effettuata tramite apposita funzione prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando la Procedura Esecutiva di interesse.

- Il professionista delegato effettuerà, presso il proprio studio con modalità telematiche, tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute o in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.
- Per quanto non espressamente richiamato, si fa riferimento alle vigenti norme di legge.

Prato, 22 Settembre 2026

Il professionista delegato

Dott. Gennj Ciletti

