

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso ex art. 490 c.p.c.

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Procedura N. 38/2021 R.G.E.

Il sottoscritto **dr. FRANCESCO D'AMBROSI**, Notaio in Prato, con studio al viale della Repubblica n. 276, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato con sua ordinanza resa in data 20 giugno 2024,

## A V V I S A   C H E

il giorno 18 febbraio 2026 alle ore 12.00 procederà presso il suo studio in Prato al viale della Repubblica n. 276, piano 2°, alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica - **www.astetelematiche.it** - di quanto in calce descritto, meglio individuato nella Perizia di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, alle seguenti condizioni e modalità:

- 1) Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Elisabetta Donelli;
- 2) Notaio delegato: Francesco D'Ambrosi, con studio in Prato viale della Repubblica n. 276;
- 3) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In-



4) la vendita avverrà in un LOTTO UNICO;

5) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno inviare le offerte - esclusivamente entro le ore

12.00 del giorno 17 febbraio 2026 (giorno precedente l'e-

same delle offerte) - personalmente o tramite un presen-

tatore con le modalità ed i contenuti previsti dagli

artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giu-

stizia del 26 febbraio 2015 n. 32 attraverso il Portale

delle Vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno con-

tenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di

pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione

delle stesse. Nello specifico, l'offerta deve essere re-

datta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Tele-

matica" reperibile tramite apposita funzione "INVIA OF-

FERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul

portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), che permette la compila-

zione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimen-

to di vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il

portale consentirà la generazione dell'offerta telematica

che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta

elettronica certificata del Ministero della Giustizia

([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5° D.M. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 comma 4° e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4° D.M.32/2015).

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 at-

tentamente 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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere costituite in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato o avesse una diversa estensione. Il file con estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale delle Vendute Pubbliche trasmette al presentatore, ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (Si veda il passo 6 del Manuale Utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e, pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno

dell'asta. Tuttavia come disposto dall'art. 14 c. 1° del D.M. 32/2015: "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".

6) 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.

7) **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 utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

8) L'offerta di acquisto deve recare il **contenuto** di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, precisamente:

a) cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza o domicilio (precisandosi che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in



mananza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della Legge 20 maggio 2016, n. 76, in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente; in tal caso, ove l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge ovvero l'altra parte unita civilmente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed il numero del ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'"offerta minima" indicata nell'avviso di vendita e, comunque, non potrà essere inferiore di oltre un quarto [25% (venticinque per cento)] del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli

oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'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 ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'importo versato a titolo di **cauzione**, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta

dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA ed i dati anagrafici di cui sopra - ad eccezione dello stato civile - del legale rappresentante.

All'offerta dovranno essere **allegati**, secondo quanto previsto dal citato D.M. 32/2015:

(i) scansione di documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

Se l'offerente è straniero (non appartenete alla UE) residente in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, se l'offerente è straniero non residente, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonchè, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile; inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato



dall'autorità del Paese di residenza, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° D.M. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente ai sensi della Legge 20 maggio 2016, n. 76, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno altresì essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero dell'altra parte unita civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne dovranno essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere prodotti copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice competente.

Se l'offerente è società o persona giuridica, dovrà essere prodotta copia del documento (ad esempio, certificato del Registro Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere prodotta copia anche per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta digitalmente, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In tale ultimo caso - offerta formulata da più persone - nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerta è formulata dal c.d. "presentatore" (figura prevista dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto - diverso dall'offerente - che compila ed eventualmente firma l'offerta digitale prima di presentarla) dovrà essere prodotta copia anche per immagine della **procura** rilasciata ad esso dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. Si precisa che il presentatore, ove diverso dall'offerente, potrà 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.

**Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;**

(ii) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00; il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14\\_1.wp.](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp.), sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non viene restituito;

(iii) ricevuta del pagamento della cauzione; la cauzione - pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto - dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione - procedura E.I. N. 38/2021") e seguito sul conto corrente della Procedura intrattenuto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C., intestato a "TRIBUNALE DI PRATO" - IBAN: IT93 P086 7321 5000 0000 0909 097 - almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'esame delle offerte, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte al fine di effettuare controllo - oltre che della formale correttezza del numero CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul detto conto corrente.

Il controllo delle cauzioni sarà effettuato dal delegato alla vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa;

(iv) 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 dell'offerente e non siano già evidenziati nell'offerta;

(v) l'eventuale richiesta di fruire di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

(vi) l'eventuale dichiarazione di avvalersi di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c., ove non sia già evidenziato nell'offerta.

**9)** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l'esame delle offerte.

**10)** L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti avverrà a cura del Notaio delegato con modalità telemati-

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 D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio 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;

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

**in caso di unica offerta valida:**

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 Notaio delegato



ASTE GIUDIZIARIE 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 valide:**

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 nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino ad euro 50.000,00; pari ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a euro 50.000,00 e sino ad euro 200.000,00; pari ad 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 Notaio 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 almeno 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 assegna-

zione 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;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

13) in relazione al disposto dell'art. 20 D.M. 32/2015 laddove al comma 1° prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono 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 Delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;

14) all'esito della gara, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale e procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

15) non sarà possibile intestare il bene staggito a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.

Ove l'offerta sia stata presentata da procuratore legale/avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art.

579 comma 2° c.p.c. e lo stesso sia rimasto aggiudicatario,

questi dovrà dichiarare al Notaio delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data precedente all'esame delle offerte. In mancanza il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

Il creditore che, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., abbia chiesto ed ottenuto l'assegnazione a favore di un terzo, dovrà dichiarare al Notaio delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, ed i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

16) il **versamento del prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto e dei compensi dell'attività del Delegato

che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, in essi compresi gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli - a seguito di tempestiva comunicazione del Delegato - dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta e comunque

**non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto a regime della sospensione feriale dei termini processuali - cfr. Cass. sez. III, n. 26815/2022) con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione;

17) 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 Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

18) ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario,



l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi dalla facoltà anzidetta ed in caso di richiesta ex art. 41 del citato D.Lgs. 385/1993 avanzata dal creditore fondiario all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con istanza depositata in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D.Lgs. 385/1993, entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al Delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% (ottantacinque per cento) del saldo prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito della Banca per capitale, interessi e spese, versan-

do sul conto della procedura il restante 15% (quindici per cento), o la maggior somma necessaria a coprire le spese della procedura medesima. A tal fine il Notaio delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie.

Ove nel termine di 20 (venti) giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non ricevesse tale indicazione, sarà legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura;

**19)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

**20)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avviene 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 difformi-

ASTE GIUDIZIARIE

tà 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.

ASTE GIUDIZIARIE

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE

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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

ASTE GIUDIZIARIE

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che

saranno cancellati a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario subentrante nei diritti di un condomino, in base a quanto disposto dall'art. 63 comma 2° disp. att. c.c., è obbligato al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente;

21) la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione, così come previsto dalla Circolare del Tribunale pubblicata il 27 marzo 2019.

L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al Custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, fatto salvo il rispetto dell'art. 560, commi 3°, 6° ed 8°, c.p.c.; la liberazione sarà effettuata a cura del Custode, previa sua istanza al G.E. di emissione di ordine di liberazione ove non già pronunciato all'udienza ex art. 569 c.p.c., con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

22) la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonererà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

23) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

24) oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge

il presente avviso sarà pubblicato per intero - unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della Consulenza Tecnica di Ufficio con foto e planimetrie - sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed i siti internet della campagna Social Media Marketing ([www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it)), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed i siti internet del sistema "Rete Aste Real Estate" ([www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it));

25) il sottoscritto Notaio precisa, altresì, che tutte le attività le quali a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal sottoscritto Notaio con modalità telematiche;

26) la partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'Ordinanza di vendita, della Consulenza Tecnica d'Ufficio e del presente Avviso, documenti agli atti che, comunque, potranno essere consultati presso il succitato studio notarile;

27) ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si informa che:

- i concorrenti che intendano partecipare alla gara sono



necessariamente tenuti a comunicare ai competenti organi della procedura determinati dati personali, alcuni dei quali rientranti nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali dati concernono le generalità, lo stato civile e, ove coniugato od unito civilmente, il regime patrimoniale dell'offerente, i suoi recapiti telefonici e/o di posta elettronica, anche certificata, nonché le coordinate bancarie;

- la procedura raccoglie i suddetti dati personali al fine di procedere ad una prima identificazione del concorrente, alla valutazione comparativa delle offerte ricevute ed alla eventuale restituzione delle somme versate a titolo di cauzione, all'adempimento da parte degli ausiliari del Giudice degli obblighi connessi allo svolgimento della procedura stessa, previsti dal codice di procedura civile e/o dai provvedimenti giudiziali; il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle disposizioni normative innanzi richiamate;

- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;

- la base giuridica del trattamento dei dati personali è costituita dalle disposizioni recate dal Codice di Proce-

ASTE GIUDIZIARIE  
dura Civile e dai provvedimenti emessi dal Giudice della  
procedura;

- i dati personali raccolti dai competenti organi della  
procedura potranno essere resi noti ai concorrenti che  
partecipino alla seduta pubblica di gara;

- il diritto alla cancellazione dei dati personali rac-  
colti dalla procedura è soggetto ai limiti di cui  
all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in par-  
ticolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la  
cancellazione dei dati personali non sarà possibile in  
tutti i casi in cui il trattamento degli stessi sia ne-  
cessario per l'adempimento di un obbligo legale previsto  
dal diritto dell'Unione Europea o dello Stato membro cui  
è soggetto il titolare del trattamento, per l'esecuzione  
di un compito svolto nel pubblico interesse ovvero  
nell'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il  
titolare del trattamento ed infine allorché il trattamen-  
to sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico  
interesse;

- la presentazione di un'offerta - implicando la presa  
visione del presente avviso di vendita - vale quale con-  
senso al trattamento dei dati personali per le spiegate  
finalità;

- i titolari del trattamento dei dati personali sono gli  
organi della procedura;

28) per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge.

#### LOTTO UNICO

**Descrizione:** piena proprietà di un fabbricato con resede e di un appezzamento di terreno posti nel Comune di Prato, località Pizzidimonte, tra via Mugellese e via Baccio Bandinelli, ai piedi di un rilievo montuoso di altezza circa 500 m s.l.m. facente parte della catena della Calvana, precisamente:

a) porzione di un vecchio edificio dismesso con originaria destinazione artigianale, edificato in epoca risalente ai primi del 1900 e di poi modificato in modo sostanziale per la sua trasformazione in fabbricato di tre piani fuori terra con destinazione residenziale; il fabbricato si presenta oggi allo stato grezzo per sospensione dei lavori dal 2014, quasi completato per il solo scheletro strutturale in calcestruzzo armato e per i solai in laterocemento, fatta eccezione per opere secondarie e complementari, quali scannafosso, scale di collegamento, terrazze e parapetti.

All'attualità il bene si presenta come un involucro edilizio in corso di trasformazione privo al momento di genere e destinazione d'uso definiti.

Il resede esclusivo si estende su tre lati dell'edificio, per una superficie di circa mq. 374. Esso confina con via

Mugellense, appezzamento di terreno di cui alla successiva lettera b) per più lati, salvo altri;

b) appezzamento di terreno, situato a monte del fabbricato di cui innanzi, di mq. 1125 che si sviluppa in forte pendenza dal confine con il resede esclusivo dell'immobile di cui alla precedente lettera a) fino alla soprastante Via Baccio Bandinelli. Esso confina con il predetto resede per più lati, la citata via Bandinelli, salvo altri.

Dalla CTU si evince che:

- è presente, in corrispondenza del margine stradale su via Baccio Bandinelli, un palo della rete elettrica e relativo quadro (vedasi immagine n. 20 dell'allegato 1).

Detto elemento di rete è interno alla rete di recinzione del terreno in oggetto, anche se non è stato effettuato un rilievo topografico atto ad accertare con esattezza i confini del lotto; tuttavia in nessun atto notarile reperito si fa riferimento a servitù costituite;

- nelle aree esterne del compendio immobiliare oggetto di vendita è ubicato un pozzo per l'approvvigionamento idrico, posto in prossimità della via Mugellense; con atto autorizzato dal Segretario Generale del Comune di Prato e del CONSIAG in data 16 settembre 1982, Rep. N. 196, registrato a Prato in data 27 ottobre 1982 al n. 3849, vol. 39, trascritto presso i RR.II. di Prato in data 19 novembre 1982

al n. 4133 Reg. part., i comproprietari pro-tempore concedevano in uso alla Azienda Consorziale Acqua e Gas l'appezzamento di terreno distinto al C.T. del Comune di Prato in Fg. 67 - Mapp. 77 per la perforazione di un pozzo destinato all'approvvigionamento idrico del Comune di Prato, con decorrenza dal giorno 1 giugno 1982 e durata di anni trenta; da ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato non risultano ulteriori atti a Concessione dell'uso del Pozzo che abbiano prorogato e/o interrotto preventivamente tale termine. Risulta pertanto che alla data della perizia, in virtù del citato atto repertorio 196 del 16 settembre 1982, la Concessione dell'uso del Pozzo in oggetto ha terminato la sua efficacia.

**Condizioni generali:** dalla C.T.U. si evince quanto segue:

- riguardo al fabbricato, a causa della mancanza dei tamponamenti, delle tramezzature e delle opere di finitura e di impermeabilizzazione delle coperture e delle superfici esterne, esso si trova in una situazione di degrado con particolare riferimento agli elementi più esposti e sensibili alle intemperie, quali le gronde realizzate con travetti in legno e pianelle in cotto, che si presentano in pessimo stato di conservazione; alcune porzioni delle vecchie pareti murarie dell'originale edificio che da previsione progettuale dovevano essere preservate risul-



tano alterate e in alcuni casi parzialmente crollate;

- riguardo al terreno, apparentemente non mantenuto ed utilizzato, esso risulta interessato da vegetazione incolta, alberature di vario tipo caratteristiche della macchia locale, inoltre sono presenti ulivi e pini.

Infine, tutto il compendio pignorato, con particolare riferimento all'immobile interessato dalla trasformazione edilizia incompiuta, risulta in stato di abbandono.

**Stato di occupazione:** il LOTTO UNICO risulta libero da persone. Dalla CTU si evince che lo stesso compendio immobiliare risulta colmo di materiali edili di risulta dell'attività di cantiere ed altri di scarto o di varia natura.

**Dati catastali:**

**FABBRICATO:** Al C.F. del Comune di Prato - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti reg.ta al n. A03863.1/1998 del 26 ottobre 1998 e successiva denuncia di variazione toponomastica reg.ta al n. 21280.1/2013 del 27 maggio 2013 (prat. n. PO0043516) - il fabbricato risulta censito con i seguenti dati catastali:  
**Fg. 67 - Mapp. 77 - sub. 501** - via Mugellese n. 27-29, p. T - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. mq. 120 - Sup. Cat. totale mq. 225 - R.C. euro 297,48 (Classamento e rendita validati - D.M. 701/94).

Ai fini della continuità catastale si precisa che il sub.

501 è derivato dal Mapp. 77 del medesimo Fg. 67, giusta presentazione all'A.E.-T. di Prato della citata denuncia di variazione per frazionamento reg.ta al n. A03863.1/1998 del 26 ottobre 1998.

**TERRENO:** Al **C.T. del Comune di Prato** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di frazionamento reg.ta al n. 2467.1/2003 del giorno 8 agosto 2003 (prat. n. 57356) esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 67 - Mapp. 1396** - Ha 0.11.25 - uliveto - Cl. 4 - R.D. euro 0,85 - R.A. euro 1,74.

Ai fini della continuità catastale si precisa che il Mapp. 1396 deriva dal Mapp. 78 dello stesso Fg., di maggior consistenza.

**Conformità catastale:** nella relazione del C.T.U. è affermato che, relativamente al fabbricato di cui alla precedente lettera a), a causa delle opere di trasformazione del bene originario:

- il fabbricato ha subito una modifica di sagoma a seguito di parziale demolizione ed ampliamento;
- il fabbricato ha perso le caratteristiche di agibilità ed utilizzo del bene e l'attuale situazione dei luoghi ne modifica la classificazione da categoria C/2 (magazzini/locali di deposito, ecc.) a categoria F/3 (unità in corso di costruzione), quale categoria priva di rendita;

per tanto, manca la conformità tra stato dei luoghi e documentazione depositata agli atti del Catasto Fabbricati e agli atti del Catasto Terreni.

**Situazione urbanistica:** dalla perizia del C.T.U. si rileva che l'edificio è stato costruito nei primi anni del 1900 e che risulta essere stato interessato dai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire rilasciato in data 25 agosto 2008 su istanza P.G. n. 67583 del 16 luglio 2007 (P.E. n. 2215/2007) presentata per la trasformazione del bene ad uso artigianale in un fabbricato a destinazione residenziale;

- comunicazione inizio lavori P.G. n. 42379 del 29 marzo 2010;

- deposito progetto delle opere strutturali inerenti il titolo edilizio di cui sopra, P.G. n. 20588 del 27 gennaio 2011 (progetto n. 19257);

- deposito di variante al progetto, P.G. n. 85796 del 28 marzo 2013;

- comunicazione di sospensione dei lavori emanata dal competente Ufficio del Genio Civile, P.G. n. 100/GRT/79637/N60.100.10 del 24 marzo 2014.

Dall'esame della documentazione allegata al Permesso di Costruire P.E. 2215/2007 si rileva che all'epoca del rilascio di tale titolo edilizio l'area e il fabbricato,

secondo il Regolamento urbanistico all'epoca di intervento, erano così inquadrati:

- Sub-sistema R4 "la città in aggiunta"
- Zona omogenea : B
- Tipologia intervento ammissibile : ri - ristrutturazione;

**i vincoli sovraordinati esistenti all'epoca di intervento risultavano essere i seguenti:**

- vincolo paesaggistico: Titolo I Capo II Parte III D.lgs 42/2004;
- vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 39/2000;
- zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile (art 21.7 Dlgs 11.05.1999 n. 152): Pozzo denominato Pizzidimonte 3.

Ai fini vincolistici erano stati ottenuti i seguenti nulla osta/ autorizzazioni:

- autorizzazione -paesaggistica P.G. 61784/BC del 12 maggio 2009;
- autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico P.G. 112510 del 8 novembre 2007;
- parere con esito positivo della Commissione Tecnica Comunale per l'edilizia e la trasformazione urbana (C.E.T.U.) espresso nella seduta n. 41 del 23 dicembre 2008, di compatibilità del progetto con il contesto architettonico ed urbanistico e di conformità ai dettami delle esigenze di tutela nel suo complesso ambientale e

paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.lsg 42/2004,

prescrivendosi, nel rispetto della qualità di edificio storicizzato dell'oggetto dell'intervento, di mantenere e valorizzare i caratteri architettonici esistenti quali la torre in pietra e gli archi;

- parere favorevole ai fini igienico-sanitari rilasciato dall'Azienda Usl 4 di Prato il 25 marzo 2008.

Il vigente Piano Operativo del Comune di Prato fornisce il seguente inquadramento:

quanto al FABBRICATO:

- UTOE 2b - Disciplina dei suoli: urbano - Zone omogenee B - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale (TL.3); le Norme Tecniche di Attuazione, in particolare l'art. 72, prevede quale intervento ammissibile, tra altri, la nuova edificazione di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo;

**i vincoli sovraordinati sono i seguenti:**

- beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004 Art. 136, DM. 108/1958 - Aree di notevole interesse pubblico;

- zone di rinvenimenti archeologici - aree a rischio archeologico;



- area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006);

- aree sottoposte a vincolo idrogeologico;

- centro abitato D.G.C. 137/2015;

quanto al TERRENO:

- UTOE 2b - Disciplina dei suoli urbano - Zone omogenee B

- spazi aperti con alto indice di naturalità (V1); le Norme Tecniche di Attuazione, in particolare l'art. 51,

prevedeva quale intervento ammissibile, tra altri, manufatti per l'attività amatoriale, recinzioni prive di rilevanza edilizia;

lungo la pubblica via e sui fronti prospicienti gli spazi pubblici, recinzioni con base in muratura e soprastante ringhiera metallica a rete; area di

sosta privata, con superficie non superiore a 75 mq., senza trasformazione permanente dei suoli. Tali aree non

possono comunque essere computate a concorrere ai fini del reperimento delle aree a parcheggio di cui agli artt.

47 e 48; i vincoli sovraordinati sono i medesimi che in-

teressano il fabbricato.

**Conformità urbanistica:** dalla relazione del C.T.U. si rileva che l'unità immobiliare è giuridicamente commerciabile.

Si evidenzia tuttavia quanto segue.

Dal confronto tra quanto rilevato sui luoghi dal CTU e quanto indicato nel progetto allegato al permesso di co-

struire P.E. 2215/2007, sono state rilevate difformità di sagoma, soprattutto a carattere altimetrico; in particolare, le altezze esterne dell'edificio, sono superiori rispetto a quanto concesso per valori che eccedono i limiti di tolleranza previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, anche in virtù dell'entrata in vigore della Legge del 24/07/2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del D.L. del 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"); tali difformità si registrano sia sull'altezza esterna finale del fabbricato ai piani terreno e primo, sia sull'altezza del corpo di fabbrica del piano secondo, creando un aumento della volumetria di progetto del fabbricato per un valore pari a circa 40 mc.. La nuova normativa introdotta con il Decreto Salva Casa, si riferisce a tolleranze da verificare sulle singole unità immobiliari; nel caso specifico, non è possibile eseguire la verifica valutando le singole unità immobiliari ricavate dall'intervento di completamento dell'involucro edilizio, essendo le stesse non ancora definite in maniera fisica.

Si rilevano, inoltre, modifiche sostanziali nella conformazione dei muri a delimitazione della Torre originaria, oltre che nel posizionamento delle murature in pietra.

Ai fini della verifica sulla suscettibilità di sanatoria delle difformità rilevate, oltre che al rispetto della

normativa edilizia e urbanistica, nel caso specifico è determinante il rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto sia il fabbricato che l'area di sedime sono sottoposti al rispetto del Vincolo paesaggistico, nel merito al Titolo I Capo II Parte III D.lgs 42/2004.

A parere del CTU, in base all'esito dell'iter finale della necessaria pratica di sanatoria, sia sotto il profilo Paesaggistico che Edilizio, si prospettano le seguenti ipotesi:

1° IPOTESI: ottenimento di un parere favorevole sia per la sanatoria edilizia che paesaggistica e la possibilità di completamento dell'intervento di trasformazione edilizia;

2° IPOTESI: possibilità di completamento dell'intervento edilizio, ma diniego di sanatoria paesaggistica per la volumetria eccedente, con conseguente richiesta di messa in ripristino dell'involucro edilizio oggetto del progetto originario, mediante demolizione e ricostruzione di parte dell'attuale struttura e ricostruzione di una struttura di medesime dimensioni anche altimetriche di quella di progetto;

3° IPOTESI: impossibilità di completamento dell'intervento ai fini edilizi ed urbanistici (diventa irrilevante a tal fine anche un ottenimento favorevole

dell'accertamento di compatibilità paesaggistica) con conseguente demolizione dell'intero manufatto edilizio ex novo.

**Documentazione amministrativa e tecnica:** l'immobile non è dotato della documentazione amministrativa e tecnica nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

**Attestato di Prestazione Energetica:** l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione energetica.

**Si precisa che l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni con ordinanza in data 11 febbraio 2025 ha ordinato darsi pubblicità a quanto segue.**

I) In data 16 dicembre 2024 il Servizio Pubblica Istruzione e Patrimonio U.O. Consistenza Patrimoniale del Comune di Prato ha segnalato "che la p.lla 77 del foglio 67 sub 500-501-502 del C.F. (unità negoziale n. 12) su porzione della quale insiste un pozzo per l'emungimento idrico, è stata conferita a Consiag con atto amministrativo 242/2003, trascritto nel 2010 e carente di voltura."

II) Mediante trascrizione presso i RR.II. di Prato in data 8 giugno 2010 al n. 3640 Reg. Part. si dava pubblicità del conferimento di beni effettuato dal Comune di Prato, quale dante causa per il diritto di proprietà, a favore di Consiag spa, con sede in Prato, c.f. 00923210488, quale avente causa per il diritto di proprietà, avente ad

ASTE GIUDIZIARIE  
oggetto - tra altri beni - il bene staggito, come innanzi individuato catastalmente.

ASTE GIUDIZIARIE  
III) Da ispezioni ipotecarie nonché dalla perizia e successiva integrazione del CTU, la proprietà del suddetto immobile, distinto al C.F. del Comune di Prato in sub 501 - Mapp. 77 - Fg. 67, non risulta essere mai stata del Comune di Prato e/o della società Consiag; per tale motivo, ai sensi dell'articolo 2650 c.c., la formalità suddetta (R.P. 3640/2010 RR.II. Prato) non è produttiva di effetto mancando la trascrizione di precedente atto di acquisto a favore del dante causa di essa.

ASTE GIUDIZIARIE  
IV) Si evidenzia che dalle visure ipotecarie risulta trascrizione presso i RR.II. di Prato in data 19 novembre 1982 N. 4133 R.P., mediante la quale è stata data pubblicità ad atto di concessione in uso contro i precedenti danti causa del soggetto esecutato, a favore di Consiag - Consorzio Intercomunale Acqua e Gas; nel titolo ad essa relativo (contratto a rogito Segretario Generale del Comune di Prato e del Consiag - in data 16 settembre 1982, Rep. N. 196) si rileva trattarsi di atto recante concessione in uso a Consiag di terreno interessato da pozzo per emungimento acqua contro canone annuale, avente decorrenza dal giorno 1 giugno 1982 e durata di anni 30.

ASTE GIUDIZIARIE  
V) Il CTU, nella propria relazione tecnica integrativa in data 31 ottobre 2024, ha precisato:



- che la Concessione dell'uso del Pozzo in oggetto, in virtù di suddetto atto, ha terminato la sua efficacia da oltre un decennio e non si rilevano, in merito a tale aspetto, ulteriori atti a Concessione dell'uso del Pozzo che abbiano prorogato e/o interrotto preventivamente tale termine.

- di avere interpellato, a mezzo PEC, l'attuale Gestore delle acque Pubbliche, Publiacqua s.p.a., oltre che la Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua, chiedendo informazioni in merito all'attuale uso del Pozzo, soprattutto se lo stesso fosse sempre attivo, ed in caso positivo in forza di quale atto o convenzione e con quali vincoli e oneri o crediti per i futuri potenziali acquirenti. Dalle risposte pervenute in data 30 ottobre 2024, si evidenzia che la concessione della Regione a Publiacqua deve essere rinnovata, ma Publiacqua paventa la disponibilità di dismettere l'impianto in quanto non più in uso, con conseguente possibilità di rimozione, o facoltà della proprietà del fondo di chiedere autorizzazione alla Regione per l'uso privato.

**Prezzo base ex art. 568 c.p.c.:** euro 258.750,00 (duecentocinquantottomila settecentocinquanta virgola zero zero).

**Offerta minima:** 194.063,00 (centonovantaquattromila ses-

santatre virgola zero zero).

**Deposito per cauzione:** da determinarsi nella percentuale del 10% (dieci per cento) con riferimento al prezzo offerto

**Offerta in aumento:** euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

**Trattamento tributario:**

FABBRICATO: IVA D.P.R.26 ottobre 1972 n. 633 (aliquota 22%).

TERRENO: imposta di registro in misura proporzionale ed ipotecaria e catastale in misura fissa.

**Custode dell'immobile:** "Is.Ve.G. S.r.l." (Istituto Vendite Giudiziarie) Prato, con sede in via F.lli Giachetti n. 35 - Tel. 377/3131585.

Prato, 28 novembre 2025.

Il Notaio Delegato

(Francesco D'Ambrosi)