

T R I B U N A L E D I P R A T O

SEZIONE UNICA CIVILE

Avviso ex art. 490 c.p.c.

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Giudizio di Divisione

N. 707/2022 R.G.

Il sottoscritto **dr. TIZIANO CASALE**, Notaio in Prato, con studio al viale della Repubblica n. 276, delegato ex artt. 786, 788 e ss., 591 bis e 570 e ss. c.p.c. nel procedimento di divisione di cui in epigrafe dal Giudice Istruttore del Tribunale di Prato con sua ordinanza resa in data 24 aprile 2026,

A V V I S A C H E

il giorno 10 febbraio 2027 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 Compagna Paola;
- 2) Notaio delegato:** Tiziano Casale, con studio in Prato

viale della Repubblica n. 276;

3) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In-linea S.p.A.;

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 9 febbraio 2027 (giorno precedente l'esame delle offerte)** - personalmente o tramite un presentatore con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere 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 redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento 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).

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 attentamente il Manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 rila-

sciata 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'of-

ferente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, 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'offer-

ta 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, 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 Giu-

dice 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, nonché, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile; inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal terri-

torio 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 esse-

re 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 diver-

so 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., 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 R.G. N. 707/2022") eseguito sul conto corrente della Procedura intrattenuto presso CHIANTIBANCA C.C. - S.C., intestato a "GIUD. DIV R.G. 707/2022 TRIBUNALE DI PRATO" - IBAN: IT43D0867321500000000933286 - 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 telematiche.

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 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

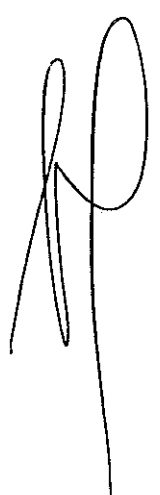
offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino ad euro 50.000,00; pari ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore 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 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;

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, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022) con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione; ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., entro lo stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, utilizzando il modello di autocertificazione predisposto dal Tribunale di Prato **fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231;**

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

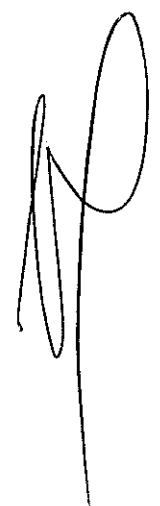


per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

18) ai sensi dell'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Notaio delegato, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2°, c.p.c., il Notaio delegato provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;

19) entro il termine indicato nell'offerta l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e rendere la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c., in mancanza 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 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa

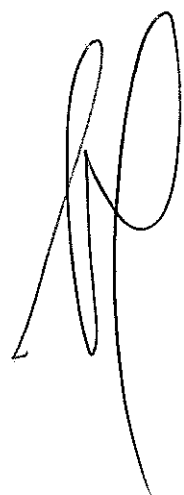
urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 esone-
ra gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e ca-
tastali;

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 - unitamen-
te 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, www.astalegale.net ed i siti in-
ternet della campagna Social Media Marketing
(www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com,
www.publicomonline.it), www.astegiudiziarie.it ed i siti
internet del sistema "Rete Aste Real Estate"
(www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it e
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 Giu-
dice 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 ausi-

liari 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 Procedura 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 raccolti dalla procedura è soggetto ai limiti di cui all'art. 17 del citato Regolamento (UE) 2016/679; in particolare, 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 necessario 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 trattamento sia necessario a fini di archiviazione nel pubblico interesse;

- la presentazione di un'offerta - implicando la previsione del presente avviso di vendita - vale quale consenso 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: il LOTTO UNICO si compone dei seguenti diritti sulla seguente consistenza immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto in Calenzano (FI), prospiciente via Buonarroti, piazza del Ghirlandaio e via Giotto, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a soffitte sottotetto, precisamente:

INTERA PIENA PROPRIETA' DI:

a) appartamento per civile abitazione posto al piano primo, al quale si giunge tramite un vialetto condominiale che porta al vano scale distinto dal civico n. 12 di detta via Buonarroti, esattamente quello ubicato a sinistra per chi salendo le scale giunge al pianerottolo, composto

da ingresso, cucina avente accesso esclusivo ad un balcone, disimpegno, soggiorno, piccolo ripostiglio, bagno, due camere, di cui una munita di veranda chiusa, ampio terrazzo con affaccio su piazza del Ghirlandaio al quale si accede sia dal soggiorno che dalla veranda, altro piccolo ripostiglio avente accesso esclusivo dalla veranda. Esso confina con parti comuni per più lati, via Buonarroti, salvo altri.

b) vano ad uso soffitta posto al piano terzo, della superficie catastale di mq. 24 (ventiquattro), al quale si accede dalla prima porta ubicata sulla sinistra per chi giunge dalle scale sul pianerottolo, composto da un unico vano di circa mq. 42 (quarantadue) lordi, con un forno a legna all'interno, non abitabile.

Esso confina con parti comuni per più lati, via Buonarroti, salvo altri.

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1582/20.000 (MILLECINQUECENTOOTTANTADUE VENTIMILLESIMI) DI:

c) vano ad uso magazzino/rimessa biciclette posto al piano terra, della superficie catastale di mq. 13 (tredici), composto da un unico vano di circa mq. 11 (undici) lordi, avente accesso dal vialetto condominiale.

Esso confina con parti comuni, bene distinto al C.F. del Comune di Calenzano in Fg. 60 - Mapp. 400 - sub. 518 per più lati, salvo altri.



Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del condominio. Al riguardo, dalla relazione del CTU si rileva che:

- l'unità immobiliare usufruisce dell'area comune destinata a parcheggio del complesso immobiliare, avente accesso da via Giotto mediante una prima sbarra automatizzata che conduce ad un piazzale interno delimitato da una seconda sbarra automatizzata, distinta al C.T. del Comune di Calenzano in Fg. 60 - Mapp. 569, suddivisa in numerosi stalli di sosta;
- alla proprietà è normalmente riconducibile l'utilizzo del terzo stallo sulla sinistra per chi accede dalla seconda sbarra;
- tale utilizzo non sorge da una formale assegnazione - risultante da regolamento di condominio contrattuale, atto pubblico od altro titolo trascritto - ma solo da una situazione di fatto consolidata tra i condomini, pertanto rimane fermo il regime di comproprietà e di uso comune dell'intera area destinata a parcheggio.

Superficie netta:

appartamento = $92,50 \text{ mq} \times 100\% = \text{mq. } 92,50$;

Terrazzo tergale = $3,69 \text{ mq} \times 25\% = \text{mq. } 0,92$;

Terrazzo Frontale = $27,83 \text{ mq} \times 20\% = \text{mq. } 5,56$;

Veranda = $4,70 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq. } 2,35$;

Soffitta = $38,25 \text{ mq} \times 40\% = \text{mq. } 15,30$;

Rimessa Bici propr $7,91\% = 9,80 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq. } 0,38;$

Totale superficie = $92,50+0,92+5,56+2,35+27,00+0,38 = \text{mq. } 128,71.$

Superficie lorda ai fini del calcolo di valore: appartamento mq. 101,50, terrazzo tergale mq. 1,02 (uno virgola zero due), terrazzo frontale mq. 6,06 (sei virgola zero sei), soffitta mq. 4,25 (quattro virgola venticinque), rimessa bici mq. 0,44 (zero virgola quarantaquattro); **totale sup. lorda mq. 113,27 (centotredici virgola ventisette).**

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

* quanto agli impianti:

- l'appartamento è dotato di riscaldamento del tipo termo-singolo, due pompe di calore ad inverter che alimentano due split, impianto elettrico risalente all'epoca di costruzione dell'edificio;

- la soffitta è priva di impianti, eccettuato un punto luce ed una presa elettrica poste all'ingresso;

* quanto allo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento, esso è da considerarsi buono;

* quanto al livello delle finiture:

- relativamente all'appartamento, salvo alcune di più recente messa in opera, esse risultano quelle dell'epoca di costruzione dell'edificio, ben tenute;

- relativamente alla soffitta, essa risulta avere coper-

tura grezza a travicelli in calcestruzzo e murature interne rifinite a intonaco grezzo.

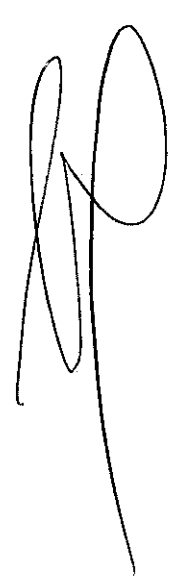
Stato di occupazione: Dalla C.T.U. si evince che l'appartamento e la soffitta sono occupati da un comproprietario.

Dati catastali:



APPARTAMENTO: al **C.F. del Comune di Calenzano** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia di variazione per divisione-ampliamento reg.ta al n. 184909.1/2024 del 6 dicembre 2024 in atti dal 9 dicembre 2024 (Prat. n. FI0184909) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 60 - Mapp. 400 - sub. 561** - via Michelangelo Buonarroti, n. 12, p. 1 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. vani 6,5 - Sup. Cat. totale mq. 115 - R.C. euro 503,55 (classamento e rendita proposti - D.M. 701/1994);

SOFFITTA: al **C.F. del Comune di Calenzano** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze della citata denuncia di variazione per divisione-ampliamento reg.ta al n. 184909.1/2024 del 6 dicembre 2024 in atti dal 9 dicembre 2024 (Prat. n. FI0184909) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 60 - Mapp. 400 - sub. 562** - via Michelangelo Buonarroti, n. 12, p. 3 - Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. mq. 23 - Sup. Cat. totale mq. 24 - R.C. euro 142,54 (classamento e rendita proposti - D.M. 701/1994);



MAGAZZINO/RIMESSA BICICLETTE: al **C.F. del Comune di Calenzano** - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Firenze di denuncia per divisione reg.ta al n. 47760.1/2016 del 17 novembre 2016 in atti dal 18 novembre 2016 (Prat. n. FI0156329) e successiva denuncia per variazione del classamento reg.ta al n. 49291.1/2017 del 18 novembre 2017 (Prat. n. FI0170871) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 60 - Mapp. 400 - sub. 515** - via Michelangelo Buonarroti, n. 12/B, p. T - Cat. C/2 - Cl. 4 - Cons. mq. 10 - Sup. Cat. totale mq. 13 - R.C. euro 72,30 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/1994).

Ai fini della continuità catastale, si precisa che:

- i subb. 561 e 562 derivano dal sub. 4, giusta presentazione all'A.E.-T. di Firenze della citata denuncia di variazione per divisione-ampliamento reg.ta al n. 184909.1/2024 del 6 dicembre 2024 in atti dal 9 dicembre 2024 (Prat. n. FI0184909); il sub. 4 deriva dalla planimetria protocollo n. 19271 del 17 giugno 1980, in atti dal 30 giugno 1987, cui è stato attribuito tale identificativo catastale giusta denuncia di variazione per modifica identificativo reg.ta al n. 31367.1/2009 del 6 ottobre 2009 (Prat. n. FI0313640);
- il sub. 515 deriva dal sub 501, a seguito della presen-

tazione all'A.E.-T. di Firenze della citata denuncia di-
visione reg.ta al n. 47760.1/2016 del 17 novembre 2016 in
atti dal 18 novembre 2016 (Prat. n. FI0156329); il sub
501 deriva dalla planimetria protocollo n. 19.266/1980
del 17 giugno 1980 in atti dal 30 giugno 1987 cui è stato
attribuito tale identificativo catastale giusta denuncia
di variazione per frazionamento per trasferimento dirit-
ti-diversa distribuzione degli spazi interni-scuola uffi-
ci p, reg.ta al n. E00509.1/1996 del 19 dicembre 1996.



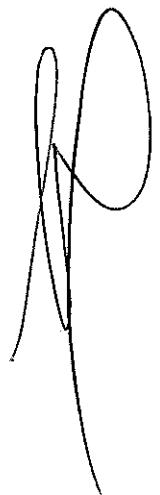
Conformità catastale: dalla relazione del C.T.U. si evin-
ce la conformità catastale delle unità immobiliari ogget-
to di vendita.

Situazione urbanistica:

dalla perizia del C.T.U. si rileva che l'edificio di cui
la consistenza immobiliare è porzione è stato edificato
in virtù di licenza edilizia n. 249 rilasciata dal comune
di Calenzano del 20 agosto 1968, con relativa autorizza-
zione della Soprintendenza n. 576/1968, nonchè di licenze
edilizie nn. 248 e 250 rilasciate dal comune di Calenzano
in data 20 agosto 1968.

Successivamente:

- l'appartamento e la soffitta sono stati interessati da:
* ordinanza di conversione in sanzione di abusi edilizi,
ai sensi dell'art. 42, comma 2, L. 1150/1942 e successivo
art. 13 L. 765/1962, del Sindaco del Comune di Calenzano



in data 28 ottobre 1975, n. 19, emessa a seguito di sopralluogo dei Vigili urbani e dell'Ufficio tecnico del Comune di Calenzano in data 25 febbraio 1975, con diffida di rimessa in pristino e demolizione in data 3 giugno 1975, non ottemperata, riguardante la diversa distribuzione delle aperture esterne e parziale tamponamento di alcuni balconi; il rialzo del tetto al fine di ricavarne una soffitta abitabile; la mancata realizzazione dello scantinato; la diversa altezza degli edifici e conseguente aumento della volumetria da ml 8,55 a ml 10,00; i cortili interni destinati a verde trasformati in piazzali per i parcheggi; con successivo pagamento della sanzione da parte della società allora proprietaria con quietanza n. 26 del giorno 11 marzo 1980;

* richiesta di agibilità in data 11 marzo 1980, ad oggi non rilasciata per problemi igienico sanitari relativi alle fosse biologiche;

* autorizzazione edilizia n. 374/1993, rilasciata al n. 57/1994, per la realizzazione di una veranda prospiciente una camera;

- il magazzino/rimessa di biciclette è stato interessato da:

* rilascio del certificato di abitabilità n. 5 del 21 aprile 1979;

* Delibera del Consiglio Comunale n. 210 del 21 maggio

1986 con la quale sono state autorizzate modifiche interne;

* SCIA presentata in data 6 ottobre 2016, P.G. n. 24771 (P.E. n. 620 BIS/2016), avente ad oggetto cambio di destinazione d'uso e frazionamento, con relativa variante finale depositata in data in data 2 dicembre 2016, P.G. n. 30442;

* attestazione di agibilità presentata in data 18 gennaio 2017, P.G. n. 1616.

Conformità urbanistica: dalla relazione del C.T.U. si evince che dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato nel 1968:

- per l'appartamento e la soffitta, seppur ritenute commerciabili, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) modifiche di prospetto con spostamento/chiusura di finestre;
- c) lievi difformità di sagoma comportanti aumenti/diminuzioni di superficie e volume in compensazione;
- d) lieve modifica al terrazzo tergale di posizione e dimensione;
- e) trasformazione della copertura dei negozi al piano terra in terrazzo;
- f) realizzazione di soffitta praticabile e relative modi-

fiche interne;

- il magazzino risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi.

Si precisa che rimarrà a cura, spese e responsabilità dell'aggiudicatario l'eventuale regolarizzazione dell'appartamento e della soffitta, avendo il CTU tenuto conto delle spese a ciò necessarie nella elaborazione del prezzo base d'asta.

Documentazione amministrativa e tecnica: non è disponibile la documentazione amministrativa e tecnica nonché il libretto di uso e manutenzione degli impianti, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Attestato di Prestazione Energetica: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in data 9 dicembre 2024, codice identificativo 0000829974, inviato alla Regione Toscana in data 9 dicembre 2024.

Vincoli, obblighi, servitù: si precisa che negli atti di provenienza autenticati nelle firme per Notaio Ersoch in data 15 luglio 1982, Rep. N. 54095, e per Notaio Calamari in data 3 dicembre 1986, Rep. N. 10639 si dava atto che:

1-) sono state costituite delle servitù di passo su porzione del terreno venduto a favore del vicino Condominio denominato "Jolly";

2-) sussiste regolamento di condomino con le relative tabelle millesimali, il cui rispetto è obbligatorio per le

parti ed i successivi aventi causa.

Prezzo base ex art. 568 c.p.c.: euro 205.000,00 (duecentocinquemila virgola zero zero).

Offerta minima: euro 153.750,00 (centocinquantatremila settecentocinquanta 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.

Trattamento tributario: la vendita è soggetta ad 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, 20 ottobre 2026.

Il Notaio Delegato

(Tiziano Casale)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tiziano Casale', is written over a circular notary seal. The seal contains a star in the center and text around the perimeter, including 'NOTAIO DELEGATO' and 'PRATO'.

