TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICO

La sottoscritta dottoressa **LAURA BIAGIOLI**, Notaio in Prato, con studio in via F. Ferrucci n. 203/C (Telefono: 0574 592532 – mail: studio@notaiobiagioli.it) delegato ex art. 591 cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale, dott.ssa Elisabetta Donelli, nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2023**

A V V I S A

che, a suo ministero, il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 10.00,** mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, dei seguenti beni:

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di abitazione facente parte di un ampio fabbricato di elevato pregio storico culturale, presumibilmente di origine medievale, denominato il Colombaione, che risulta essere in posizione seminterrata (solo un lato-nord), posta al di sotto di una torre, libera su due lati (sud ed est), con affaccio su resede di pertinenza a sud. L'abitazione è posta in Comune di Carmignano, località Comeana, via Mortelle n. 7. immerso nella campagna Toscana, zona collinare, molto vicina al centro urbano, accessibile sia da Via Macia (asfaltata), per poi entrare in Via Mortelle (sterrata) e raggiungere il civico 7, dotato di un cancello carrabile e di un cancello pedonale, sia da via Le Fonti e raggiungere un cancello carrabile senza numero civico.

Detta abitazione, ristrutturata nel 2012, è composta da soggiorno con angolo cottura, due piccoli ripostigli, disimpegno, bagno, camera singola e guardaroba.

Completano l'abitazione:

- un resede esclusivo di pertinenza, posto su un lato del fabbricato, suddiviso in due livelli (inferiore e superiore) nel quale si trovano una pergola ed una capanna in legno, avente una superficie totale lorda di circa mq. 125 (capanna inclusa). Competano il resede le scarpate frontali di mq. 30 circa;
- due posti auto scoperti adiacenti al resede esclusivo.

CATASTO:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano il bene in oggetto risulta censito nel foglio 35 particella 19 subalterni:

* 541, categoria A/2, classe 4, vani 3,5, superficie totale 101 mq, superficie totale escluso aree scoperte 87 mq, rendita catastale di euro 388,63 (l'abitazione e il resede);
* 521, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 13, rendita catastale di euro 31,56

(il posto auto);

* 522, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 13, rendita catastale di euro 31,56 (il posto auto).

Si precisa che:

- catastalmente fa parte del subalterno 541 (identificativo dell'abitazione) anche una striscia di terreno distaccata dal suddetto resede esclusivo, posta oltre la strada sterrata, tipo scarpata. Il perimetro di detta striscia non è perfettamente rilevabile ma solo intuibile e in catasto la sua superficie è di circa mq. 168;
- sui detti posti auto sussiste servitù di accesso e passaggio per il mantenimento e manutenzione della vasca fitodepurazione e delle fosse settiche a servizio del fabbricato (particella 19 e relativi subalterni 537, 523 e 524; 534, 525 e 526).

PREZZO BASE: euro 158.262,40

OFFERTA MINIMA: euro 118.696,80

DEPOSITO PER CAUZIONE:

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versarsi secondo le modalità in appresso descritte.

OFFERTE IN AUMENTO:

In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro **3.000,00**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa è priva dell'attestato di prestazione energetica. Si precisa che dall'attestato scaduto, depositato il 14 gennaio 2013, l'abitazione risultava essere nella classe energetica "E", con un indice di prestazione energetica globale di 118,54 kWh/mq anno.

VINCOLO:

A carico del bene in oggetto risulta trascritto il **24 luglio 2008 al n. 5517 di reg. part. vincolo a favore della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana** (dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 successivamente modificato con D.D.R. n. 199 del 29 maggio 2006).

Pertanto, relativamente al lotto in oggetto sussiste **diritto di prelazione a favore dello Stato e degli altri Enti di cui all'art. 60 citato D.Lgs** che potranno esercitarlo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dalla sottoscritta, per conto dell'aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. **In pendenza del precisato termine, il decreto di trasferimento risulterà inefficace.** Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitassero il diritto di prelazione, l'aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento ed avrà diritto ad ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche le imposte dovute).

Gli effetti giuridici del decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

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

CONFORMITA' CATASTALE:

La planimetria catastale presenta le difformità non sostanziali e le difformità sostanziali meglio descritte nella CTU agli atti (pag. 45 e segg.)a cui si fa pieno riferimento.

Nella planimetria catastale la sagoma del resede è molto disallineata lungo il confine sud ed est rispetto alla recinzione rilevata. Inoltre i due posti auto scoperti non sono esattamente rilevabili, non essendo delimitati a terra, sono stati allineati, per sagoma e consistenza, alle planimetrie catastali ed all'elaborato planimetrico.

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni si precisa che il fabbricato, di cui i beni in oggetto sono parte, rientra nel perimetro del Piano di Recupero denominato "Il Colombaione" di remotissima costruzione, ante 1° settembre 1967, e che risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. DIA-21-2004: risulta irreperibile (come riferito dal Comune);
2. DIA-198-2005 prot. n.18193 del 12-08-2005: Dichiarazione di Inizio Attività riferita alle particelle 19 e 20, per recinzione, ripristino strada vicinale, taglio e/o spostamento di alcune piante, messa in sicurezza di murature, solai e coperture- tutte opere provvisionali;
3. CE-08-2006 prot. n.6246 del 09-03-2006: Concessione Edilizia Piano di recupero di immobile denominato Il Colombaione -Aree di pertinenza e annessi;
4. DIA-179-2006 prot. n.17923 del 28-07-2006: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per Variante alla DIA-198-2005;
5. DIA-256-2007 prot. n.19599 del 16-10-2007: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
6. PC-16-2008 del 24-06-2008: Permesso di Costruire (citata in alcune pratiche ma non reperibile al Comune);
7. DIA-28-2010 prot. n.2885 del 16-02-2010: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per "Restauro dell'edificio principale del complesso Il Colombaione UMI 2 del PdR approvato dal CC del 05-06-07 Delib. n.37;
8. VCO-68-2012 prot. n.16096 del 29-10-2012: variante in corso d'opera per "variante alla DIAE n.28/2010 del 16-02-2010 UMI 2;
9. MANST-101-2012 prot. n.16097 del 29-10-2012: Attività Edilizia Libera per "opere di finiture interne agli alloggi ed opere di sistemazioni esterne già previste dalla DIA n.28/2010 e già approvate

con Nulla Osta dalla Sovrintendenza;

10. DEPCE-07-2013 prot. n.647 del 14-01-2013: Attestato di Certificazione Energetica;

11. ABIT-03-2013 prot. n.1182 del 21-01-2013: Certificazione di Abitabilità/Agibilità per l'intero fabbricato Part.19;

12. MANST-48-2014 prot. n.7414 del 21-05-2014: Attività Edilizia Libera per "perforazione di un pozzo per uso irriguo domestico";

13. CILA-48-2019 prot. n.6384 del 09-05-2019: CILA per interventi di Edilizia Libera per "rifacimento della viabilità carrabile e pedonale privata del condominio- complesso immobiliare residenziale "Il Colombaione".

Nella perizia agli atti, a cui si fa pieno riferimento, viene descritto tutto quanto emerso dalle suddette pratiche edilizie.

Il CTU ha dato atto che l'ultimo stato concessionato è formalmente la certificazione di abitabilità ABIT 03-2013, tuttavia lo stesso risulta privo di planimetrie e, pertanto, l'ultimo stato concessionato è rappresentato dalla pratica edilizia VCO-68-2012 (variante finale).

Dal confronto tra lo stato rilevato dei beni con le piante dell'ultimo stato concessionato il CTU ha rilevato le difformità sostanziali meglio descritte nella CTU agli atti (pag. 75 e segg) a cui si fa pieno riferimento. Per quanto riguarda la capanna in legno nella perizia allegata si dà atto che la stessa deve essere demolita.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta libero da persone; risultano presenti alcuni beni mobili. A norma dell'art. 61 co. 4 del D.Lgs. 42/2004 la consegna del avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per il suddetto esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica).

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

La vendita è ESENTE IVA (Soggetta quindi ad imposta proporzionale di registro ai sensi dell'art. 10 Lett. 8Bis DPR 633/72)

LOTTI NN. 3 – 4 – 5 – 6 -7 – 8

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di posti auto scoperti facenti parte del condominio "Colombaione, accessibile sia da Via Macia (asfaltata) per poi entrare da est in via Mortelle (sterrata) e raggiungere il civico 7 dotato di cancello carrabile e di un cancello pedonale, sia da via delle Fonti (asfaltata) da cui si raggiunge il cancello carrabile senza numero civico. I posti sono tra loro adiacenti, posizionati presso l'accesso carrabile di Via Mortelle n. 7 ed accessibili da un corsello di manovra su strada privata sterrata (in fase di asfaltatura) costituente parte a comune del condominio. Detti posti auto completamente privi di

delimitazione a terra, rimangono a sinistra, posti a circa 3-4 metri dal confine della proprietà condominiale. I detti posti auto oggetto della presente esecuzione non sono univocamente rilevabili, pertanto il CTU ai fini della stima economica, ha valutato la dimensione di circa 2,5x5m= 12,5 per ciascun posto auto.

OGNI POSTO AUTO COSTITUISCE UN AUTONOMO LOTTO.

CATASTO:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano i suddetti posti auto risultano così rappresentati:

LOTTO 3: foglio di mappa **35**, particella **19** subalterno **512**, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 29,13.

LOTTO 4: foglio di mappa **35**, particella **19** subalterno **513**, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 29,13.

LOTTO 5: foglio di mappa **35**, particella **19** subalterno **514**, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 29,13.

LOTTO 6: foglio di mappa **35**, particella **19** subalterno **515**, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 29,13.

LOTTO 7: foglio di mappa **35**, particella **19** subalterno **516**, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 29,13.

LOTTO 8: foglio di mappa **35**, particella **19** subalterno **517**, categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 29,13.

PREZZO BASE: Euro 4.320,00 per ogni lotto.

OFFERTA MINIMA: Euro 3.240,00 per ogni lotto.

DEPOSITO PER CAUZIONE:

Per ogni lotto l'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versarsi secondo le modalità in appresso descritte.

OFFERTE IN AUMENTO:

In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 per ogni lotto.

VINCOLO:

A carico dei suddetti posti auto risulta trascritto il **24 luglio 2008 al n. 5517 di reg. part. vincolo a favore della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana (**dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 successivamente modificato con D.D.R. n. 199 del 29 maggio 2006).

Pertanto, relativamente ai posti auto in oggetto sussiste **diritto di prelazione a favore dello Stato e degli altri Enti di cui all'art. 60 citato D.Lgs** che potranno esercitarlo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dalla sottoscritta, per conto dell'aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. **In pendenza del precisato termine, il decreto di trasferimento risulterà inefficace**. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitassero il diritto di

prelazione, l'aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento ed avrà diritto ad ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche le imposte dovute).

Gli effetti giuridici del decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

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

CONFORMITA' CATASTALE:

I sei posti auto oggetto di esecuzione, come sopra detto, non sono esattamente rilevabili non essendo delimitati a terra, sono stati allineati, per sagoma e consistenza alle planimetrie catastali. Tuttavia mentre nell'elaborato planimetrico i posti auto risultano accostati al perimetro del sub. 502, di fatto risultano discostati, dallo stesso confine, per una distanza pari al corsello di manovra (difformità sostanziale).

URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni si precisa che il fabbricato, di cui i posti auto in oggetto sono parte, rientra nel perimetro del Piano di Recupero denominato "Il Colombaione di remotissima costruzione, ante 1° settembre 1967, e che risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. DIA-21-2004: risulta irreperibile (come riferito dal Comune);
2. DIA-198-2005 prot. n.18193 del 12-08-2005: Dichiarazione di Inizio Attività riferita alle particelle 19 e 20, per recinzione, ripristino strada vicinale, taglio e/o spostamento di alcune piante, messa in sicurezza di murature, solai e coperture- tutte opere provvisionali;
3. CE-08-2006 prot. n.6246 del 09-03-2006: Concessione Edilizia Piano di recupero di immobile denominato Il Colombaione -Aree di pertinenza e annessi;
4. DIA-179-2006 prot. n.17923 del 28-07-2006: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per Variante alla DIA-198-2005;
5. DIA-256-2007 prot. n.19599 del 16-10-2007: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
6. PC-16-2008 del 24-06-2008: Permesso di Costruire (citata in alcune pratiche ma non reperibile al Comune);
7. DIA-28-2010 prot. n.2885 del 16-02-2010: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per "Restauro dell'edificio principale del complesso Il Colombaione UMI 2 del PdR approvato dal CC del 05-06-07 Delib. n.37;
8. VCO-68-2012 prot. n.16096 del 29-10-2012: variante in corso d'opera per "variante alla DIAE

n.28/2010 del 16-02-2010 UMI 2;

9. MANST-101-2012 prot. n.16097 del 29-10-2012: Attività Edilizia Libera per "opere di finiture interne agli alloggi ed opere di sistemazioni esterne già previste dalla DIA n.28/2010 e già approvate con Nulla Osta dalla Sovrintendenza;

10. DEPCE-07-2013 prot. n.647 del 14-01-2013: Attestato di Certificazione Energetica;

11. ABIT-03-2013 prot. n.1182 del 21-01-2013: Certificazione di Abitabilità/Agibilità per l'intero fabbricato Part.19;

12. MANST-48-2014 prot. n.7414 del 21-05-2014: Attività Edilizia Libera per "perforazione di un pozzo per uso irriguo domestico";

13. CILA-48-2019 prot. n.6384 del 09-05-2019: CILA per interventi di Edilizia Libera per "rifacimento della viabilità carrabile e pedonale privata del condominio- complesso immobiliare residenziale "Il Colombaione".

Nella perizia agli atti, a cui si fa pieno riferimento, viene descritto tutto quanto emerso dalle suddette pratiche edilizie.

Il CTU ha dato atto che l'ultimo stato concessionato è formalmente la certificazione di abitabilità ABIT 03-2013, tuttavia lo stesso risulta privo di planimetrie e, pertanto, l'ultimo stato concessionato è rappresentato dalla pratica edilizia VCO-68-2012 (variante finale).

I sei posti auto pignorati di fatto hanno una ubicazione diversa da quella indicata nella planimetria generale riportata nell'ultimo stato concessionato; inoltre sussiste il problema che detti posti auto, insieme ad altri 4 posti auto adiacenti non oggetto di procedura, sono privi di delimitazione a terra. Pertanto, per ciascun posto auto sarebbe opportuno che, tramite un incarico di natura condominiale, venissero messi dei picchetti e verificati i confini.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I posti auto risultano liberi. A norma dell'art. 61 co. 4 del D.Lgs. 42/2004 la consegna dei beni di cui ai predetti lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per il suddetto esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica).

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

La vendita di ogni posto auto è ESENTE IVA. Sarà pertanto dovuta l'imposta fissa di registro, l'imposta ipotecaria del 3% e quella catastale dell'1% ove trattasi di beni strumentale. Ove tali posti auto siano acquistati per destinarli a pertinenza di immobile abitativo, sarà invece dovuta l'imposta proporzionale di registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 e 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 del bene.
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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si precisa, per quanto occorrer possa, che non sarà oggetto di cancellazione la succitata trascrizione del vincolo ex D.Lgs. 42/2004.
I vincoli opponibili alla procedura e gli oneri, anche di natura condominiale, gravanti i beni resteranno a carico dell'aggiudicatario.

3- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, secondo la normativa vigente. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.
CUSTODE GIUDIZIARIO: **ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE di Prato, telefono 3773131585.**
E' possibile visionare gli immobili oggetto di vendita.
E-mail per richiedere la visita: ***prenota.po@isveg.it****. Viene dato atto che il custode prenderà in considerazione esclusivamente le richieste visita che verranno eseguite tramite i canali ufficiali del Portale delle Vendite Pubbliche.*

4 - il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;

5 – Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, **dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta** (circostanza valutata, come più avanti specificato, ai fini di stabilire la migliore offerta) **mediante bonifico bancario sul c/c della procedura più avanti indicato.**

Il predetto termine indicato nell'offerta di acquisto è perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez.III, n. 26815/2022.

6- Congiuntamente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà presentare **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

7 –Gli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 227 del 2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dall'aggiudicatario **entro il termine previsto per il saldo prezzo**, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura più avanti indicato.

8- **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta di acquisto trova applicazione l'art. 587 cpc** (decadenza dell'aggiudicazione, perdita della cauzione ed eventuale pagamento da parte dell'aggiudicatario inadempiente della differenza di prezzo).

9- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli per gli atti successivi per l'eventuale annotamento di cancellazione della condizione sospensiva ove non venga esercitato diritto di prelazione di cui sopra per i lotti dal n.2 al n. 8;

10 - 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 (**ex art. 2822 C.C**) – da specificare nell'offerta - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato.
Nel suddetto caso il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nei relativi decreti di trasferimento indicherà detto atto di mutuo ma l'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata potrà avvenire soltanto al momento dell'avveramento della condizione sospensiva, essendo tutti i lotti oggetto del presente avviso, **gravati dal suddetto vincolo a favore della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.**
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

11 - Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c.,

personalmente o a mezzo di procuratore legale. I procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'articolo 579 c.p.c. ultimo comma.

12 – la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

13 - La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio, nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

14 – La perizia di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc. nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it e www.astegiudiziarie.it".
Un annuncio di vendita sarà inoltre pubblicato:
- a cura della società Astalegale.net Spa, tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app";
- a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le attività che norma dell'art. 571 cpc e seguenti dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato, con modalità telematiche, come di seguito indicato:
Le offerte di acquisto dovranno essere depositare personalmente o tramite un presentatore attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale **"offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.
Detta offerta **deve riportare o avere in allegato:**
- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- nell'ipotesi di persone coniugate, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia;
- **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del presente avviso di vendita.** La partecipazione all'asta comporterà, comunque, piena accettazione di detti documenti e di quanto in essi indicato.
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di

Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- in caso di offerta in nome e conto di un minore e/o incapace, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa;
- eventuale ricorso ad un contratto bancario di finanziamento per il pagamento del saldo prezzo.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale** l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, **a pena di inammissibilità.**
Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo 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**. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta _xxxxxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato, il sistema invia una mail di rigetto offerta.
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.
Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.
Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto sopra previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:
- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del **permesso di soggiorno**

in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero la **procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri**; se l'offerente è minorenne o altro incapace, copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del **provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare**; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento di identità valido e codice fiscale del coniuge;

- **la ricevuta di pagamento della cauzione. Detta cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 71/2023**") eseguito sul c/c intestato alla procedura esecutiva presso la Chianti Banca – **IBAN**:

IT26W0867321500000000926036

consigliandosi di eseguirlo almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

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

- **procura notarile,** con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui:

1) **l'offerente si serva di un presentatore;**

2) **nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15;**

3) **nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 cpc (**quest'ultima effettuata solo da un avvocato).

L'offerente dovrà inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici **andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 cpc dovranno essere depositate con modalità telematica,

secondo le disposizioni impartite dall'ordinanza di delega e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

2) L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. **presentatore,** il quale può presentate 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).

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, **si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, debba essere munito di procura notarile come sopra indicato.**

3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez.III, n. 26815/2022).

4) il delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

5) **Il professionista delegato in data 20 GENNAIO 2027 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche**; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita.

6) **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 della vendita il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alta con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 1 lettera 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 professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

7) La gara si intenderà conclusa quando siano trascorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

8) La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del 1° 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 ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il 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: si procedere alla 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 all'importo in precedenza indicato per ogni lotto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare tale offerta, si terrà sempre conto del prezzo ma, **a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).**

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

Se l'offerta più alta o 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.

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

9) All'esito della gara il sottoscritto delegato procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazioni di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

10) In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il 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 delle Esecuzioni Immobiliari ha disposto che il sottoscritto delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati. Pertanto altri richiedenti diversi da quelli sopra indicati non saranno ammessi.**

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

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi ha interesse dal delegato Notaio, previo appuntamento, dal custode giudiziario o attraverso i suddetti siti internet.

Prato, lì 22 ottobre 2026

Notaio Laura Biagioli

