

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@notaobiagioli.it) delegata ex art. 591 cpc dal Giudice Istruttore dell'intestato Tribunale, dott.ssa Elena Moretti, nella **CAUSA CIVILE R.G. N. 3378/2018**

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno **12 MAGGIO 2026 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:

DESCRIZIONE:

LOTTO UNICO: Porzione del complesso immobiliare ubicato in Prato, nella zona denominata "Chiesanuova", tra le vie Montalese e Fiora e precisamente:

a) Fabbricato industriale composto da un unico corpo di fabbrica di forma irregolare che si sviluppa per la gran parte al piano terra con due volumi più piccoli adibiti ad uffici posti al piano primo, il tutto con una superficie utile di circa 1.880,00 mq oltre le pertinenze esterne. Al fabbricato risultano annessi anche due resedi, uno fronteggiante la via Fiora e parzialmente coperto da tettoia e uno a comune con l'unità di cui al punto b) e prospiciente la via Montalese.

Il fabbricato ha due accessi dalla pubblica via, uno attraverso il resede comune posto al n.c. 152 di via Montalese e uno dal piazzale esclusivo al n.c. 6 di via Fiora. Più precisamente trattasi di unità immobiliare attualmente adibita a lavorazioni tessili e magazzini composta, al piano terra da tre ampi locali nei quali sono installati i macchinari necessari alle lavorazioni e ambienti adibiti allo stoccaggio delle materie tessili e con annesso un ampio resede frontistante la via Fiora. Sempre al piano terra e con accesso indipendente dall'esterno è presente una **centrale termica funzionale oltre che all'unità in oggetto anche ad altre unità adiacenti che non risultano oggetto di vendita. Il blocco principale dei servizi igienici e spogliatoi ricade sulla proprietà adiacente e non oggetto della presente vendita.** Al piano primo invece sono situati due spazi, non contigui tra loro, dove trovano collocazione vari uffici e laboratori tecnici oltre a un servizio igienico e vari ripostigli.

Viene dato atto che nel mese ottobre 2025 si sono verificati dei danni alle tubazioni dell'acqua in alcune porzioni di solaio, con conseguente infiltrazione e presenza di acqua sul pavimento all'interno del fabbricato; a seguito di ciò è già stato eseguito intervento di riparazione.

b) Fabbricato con destinazione cabina elettrica della superficie in pianta di 17 mq circa, posto sul fronte di via Montalese e con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare di cui al punto a).

c) Piazzale corte interna di forma irregolare della superficie catastale di 485 mq con accesso carrabile dal **n.c. 4** e **pedonale dal n.c. 4/a di via Fiora** e gravato da alcune servitù meglio descritte nella CTU agli atti.

d) Piazzale di forma trapezoidale della superficie catastale di 121 mq circa, con accesso carrabile dal **n.c. 152 di via Montalese**.

CATASTO:

All'Ufficio del Territorio di **Prato**, Sezione Catasto Urbano del Comune di **Prato**, i beni in oggetto risultano intestati in giusto conto e sono rappresentati come segue:

a) (fabbricato industriale) **Foglio di mappa 22 particella 396 Subalterno 518 con graffata la particella 216 Subalterno 500**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 9.860,00 (giusta variazione del classamento del 27 aprile 2022 pratica n. PO14714);

b) (cabina elettrica) **Foglio di mappa 22 particella 527**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 41,46.

c) (corte interna via Fiora 4 - 4/a) **Foglio di mappa 22 particella 2456**, Categoria Area Urbana, Consistenza 485 mq.

d) (parti comuni piazzale via Montalese, 152) **Foglio di mappa 22 particella 396 Subalterno 508, Bene Comune Non Censibile**, Resede Comune, al subalterno 518 della particella 396 e alla particella 527.

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

PREZZO BASE:

euro 525.956,20 [di cui euro 503.312,20 quanto al fabbricato di cui al punto a), euro 10.047,00 quanto alla cabina elettrica di cui al punto b), euro 9.435,00 quanto alla corte interna punto c) ed euro 3.162,00 al piazzale a comune punto d)].

OFFERTA MINIMA:

euro 394.467,15.

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 **10.000,00**.

URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni si precisa che, dalla CTU agli atti risulta il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria (condono legge 47/85) P.G. 79170 del 01/10/1986 busta C85-30537-1986, rilasciata dal Comune di Prato in data 22/03/2012 e ritirata in data 05/04/2012;
- Autorizzazione edilizia P.G. 1079 del 10/01/1992 busta 03-1013-1992 rilasciata dal Comune di Prato in data 17/04/1992, pratica relativa alla realizzazione della recinzione del complesso immobiliare;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono legge 724/94) P.G. 9947 del 27/02/1995 busta 3-794-1995, rilasciata dal Comune di Prato in data 15/11/2011 e ritirata in data 14/12/2011;
- Autorizzazione edilizia P.G. 42008 del 04/06/1997 busta 03-10218-1997 rilasciata dal Comune di Prato in data 07/08/1997, pratica relativa al consolidamento di parti strutturali a edificio industriale;
- Art. 26 legge 47/85 P.G. 38751 del 18/05/1998 busta ART26-38751-1998;
- Art. 26 legge 47/85 P.G. 50093 del 25/06/1998 busta ART26-50093-1998;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono legge 326/03) P.G. 81120 del 10/12/2004 busta C04-1207-2004, pratica rilasciata dal Comune di Prato in data 25/02/2011 e ritirata in data 21/03/2011;
- presso gli archivi del Comune di Prato non è stato possibile reperire nessun certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto.

Ai sensi degli artt. 32 e 33 della suddetta Legge 47/1985 il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto ricade in area soggetta a vincoli, ed in particolare: Centro Abitato L. 1150/42 Art. 41 quinquies D.L. 285/92 Art. 3 e 4.

Nel corso del sopralluogo il CTU ha rilevato alcune difformità meglio descritte nella perizia integrativa pubblicata del 13 giugno 2024; difformità tali da richiedere la presentazione di una pratica per la regolarizzazione edilizia.

Il bene oggetto di stima presenta i requisiti di commerciabilità ma non di regolare posizione urbanistica. Da un approfondimento tecnico, il CTU ha ritenuto che la piena conformità degli immobili possa essere raggiunta attraverso il deposito di una CILA "tardiva" ai sensi dell'art. 136 della Legge Regionale 65/2014. Sarà pertanto onere e cura della parte aggiudicataria provvedere al deposito della predetta pratica edilizia. Del costo di detta regolarizzazione ne è stato tenuto conto nella valutazione del bene.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

risulta depositato l'attestato di prestazione energetica P.G. 111478 del 28/07/2015 busta ACE-3952-2015 relativamente all'unità immobiliare a) (FABBRICATO INDUSTRIALE). L'immobile risulta classificato in **classe energetica "G"**.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Dalla documentazione agli atti i beni in oggetto risultano liberi da persone, mentre all'interno di una porzione dell'immobile si trovano ancora alcuni beni mobili di titolarità di terzi ed oggetto di altra vendita competitiva.

Viene dato atto che l'unità immobiliare "a" (fabbricato industriale) risultava locata con due distinti contratti poi risolti; contratti che di seguito comunque si specificano:

* il primo, che riguardava la quasi totalità dell'unità immobiliare, stipulato in data 04/01/1996 registrato a Prato in data 23/01/1996 al n.° 849 con società nei confronti della quale si è poi aperta liquidazione giudiziale, precisandosi che di tale contratto è stata riconosciuta dalle parti la cessazione per effetto dell'apertura della suddetta procedura. Nel contratto si prevedeva comunque una durata di anni 6 a partire dal 04/01/1996, non risultava indicata una data di scadenza. L'importo del canone indicato in contratto era pari a lire 60.000.000 (**30.987,41 Euro**) annui ed era prevista la rivalutazione nella misura del 75% delle variazioni ISTAT;

* il secondo, che riguardava una piccola porzione di fabbricato e più precisamente quella posta in prossimità dell'accesso da via Montalese, 152, stipulato in data 28/09/2015 registrato a Prato in data 29/10/2015 al n.° 7421. Nel contratto si prevedeva una durata di anni 6 a partire dal 01/10/2015 con scadenza al 30/09/2021 e si prevedeva il tacito rinnovo. L'importo del canone indicato in contratto era pari a **5.250,00 Euro** annui ed era prevista la rivalutazione nella misura del 75% delle variazioni ISTAT. Contratto risolto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

1- La vendita dei beni avviene 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, purché 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si dà atto della trascrizione della

domanda di divisione giudiziale n. 9475 di reg. part. del 3 dicembre 2018 a favore di uno dei comproprietari che ha promosso il giudizio in esito al quale è stata disposta la presente vendita nonché della trascrizione di sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale n. 2961 di reg. part. del 12 aprile 2023 contro uno dei comproprietari; formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento;

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

4 - 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 che l'offerente eventualmente indicherà 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 n. 26815/2022.

5- 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.

6 -gli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene a carico dell'aggiudicatario nonché 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.

7- 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).

8 - Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

9 - 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.

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

11 - **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.**

12 - La perizia di stima sarà disponibile, per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, al presente avviso, alle fotografie e planimetrie, 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 sarà pubblicato a cura di [Astalegale.net](http://www.astalegale.net) tramite la campagna Social Media marketing.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le attività che norma dell'art. 571 cpc e seguenti dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore, 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 e 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 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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un Ente non societario, documentazione attestante la valida esistenza dell'ente stesso e, se dotato di personalità giuridica, certificato di iscrizione nel relativo registro o al RUNTS o al RNASD e copia delle delibere autorizzative degli organi competenti; dovrà altresì essere certificata, con gli stessi mezzi, la sussistenza del potere di rappresentanza in capo al legale rappresentante oltreché copia del documento di identità e codice fiscale di quest'ultimo;
- eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa (se immobile uso abitazione) o di altre agevolazioni fiscali, ricorrendone i presupposti, che dovranno essere espressamente dichiarati dall'interessato.

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 contenente 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 richiesti) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna potrebbe essere rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrebbe avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

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 PORTALE e conservate dal Ministero 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 **visura camerale aggiornata** da cui risultino i poteri 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; nonché i documenti sopra richiesti in caso di offerente Ente diverso da società.

- **la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00.** Si precisa che il bollo virtuale 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;

- **la ricevuta di pagamento della cauzione.** La **cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 3378/2018**") eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la Chianti Banca – IBAN:

IT77N0867321500000000922433

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 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).

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 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).

Si ribadisce 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, **che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, dovrà 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 e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali cfr. Cass. n. 26815/2022).

4) il delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

5) **Il professionista delegato in data 12 maggio 2026 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 una parte abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato alla parte;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessuna delle parti 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 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 sopra indicato.

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.

Qualora l'offerta più alta o vantaggiosa sia inferiore al prezzo base il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 Istruttore ha disposto che il sottoscritto delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **delle parti in causa e dei creditori iscritti. Pertanto, altri richiedenti diversi da quelli sopra indicati non saranno ammessi.**

11) per quanto non espressamente qui indicato si rinvia alle norme di legge ed all'ordinanza di delega.

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

Prato, lì 2 febbraio 2026

Notaio Laura Biagioli



