

**TRIBUNALE DI PRATO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO *EX* ARTICOLO 490 C.P.C.**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

\*\*\* \*\* \*\*

Il sottoscritto Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, delegato *ex art.* 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **n. 104/2024 R.G.E.**

AVVISA

che il giorno **5 giugno 2026 alle ore 14:30** procederà alla**VENDITA SENZA INCANTO**con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), di quanto in calce descritto e alle condizioni e modalità in appresso specificate.

\*\*\* \*\* \*\*

OGGETTO DI VENDITA SENZA INCANTO**LOTTO UNICO**DESCRIZIONE

**Diritto di nuda proprietà**, gravato da diritto di usufrutto vitalizio in favore di un soggetto nato in data 29/09/1955, su porzione di un più ampio complesso immobiliare posto nel Comune di **Prato (PO)**, Via Fabio Fabiani n. 5 e, precisamente, appartamento per civile abitazione al piano primo, interno 4, con accesso dal portone davanti all'uscita dell'ascensore condominiale, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo; oltre locale ad uso ripostiglio al piano seminterrato, avente accesso da vano scala condominiale, la settima porta da sinistra per chi esce dal vano ascensore; corredato da locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, avente accesso da rampa condominiale che si diparte da Via Fabio Fabiani, la settima porta da sinistra per chi arriva dalla rampa condominiale.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i suddetti beni risultano rappresentati:

- quanto all'appartamento: foglio di mappa 83, particella 3, subalterno 16, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale 72 mq. (70 mq. escluse aree scoperte),

rendita catastale Euro 454,48;

- quanto al ripostiglio: foglio di mappa 83, particella 3, subalterno 91, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 14 mq., rendita catastale Euro 27,53;

- quanto all'autorimessa: foglio di mappa 83, particella 3, subalterno 68, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie catastale 14 mq., rendita catastale Euro 78,09.

VALORE

Prezzo base: **Euro 86.900,00 (Euro ottantaseimilanoventecento/00).**

Offerta minima: **Euro 65.175,00 (Euro sessantacinquemilacentosettantacinque/00).**

DEPOSITO PER CAUZIONE

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 3.000,00 (Euro tremila/00).**

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario stipulato dall'usufruttuaria in data 15/06/2010, registrato a Prato il giorno 29/06/2010 al n. 6851.

SPESE CONDOMINIALI

Fermo restando il contenuto dispositivo di cui all'articolo 63, comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, secondo il quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, si precisa che alla data del 03/03/2025 le rate sono state interamente pagate.

URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di concessione edilizia del 29/12/1984, protocollo n. 41405, busta n. 995/1984, rilasciata in data 11/11/1988.

In seguito, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- istanza di integrazione del 19/06/1987, protocollo n. 32267;
- concessione del giorno 11/07/1989, protocollo n. 32336, busta n. 929/1989, rilasciata in data 29/09/1990;
- variante ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/85 del 11/11/1991, protocollo n. 46311.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità.

Nella relazione tecnica in atti emerge che rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede

di sopralluogo gli immobili sono risultati sostanzialmente conformi, ad eccezione di alcune lievi incongruenze rilevate all'interno dell'appartamento.

In particolare, il C.T.U. evidenzia che le pareti che delimitano il vano cucina risultano lievemente traslate come anche il muro che separa il disimpegno dalla zona giorno.

Il C.T.U., al fine di rendere conformi gli immobili dal punto di vista urbanistico, ritiene che tali incongruenze siano meri errori grafici, regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria, per la quale lo stesso ha stimato un costo complessivo di circa Euro 3.000,00.

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

#### ULTERIORI INDICAZIONI

Si richiamano:

\* tutti i vincoli e gli obblighi di cui agli atti d'obbligo edilizio a favore del Comune di Prato autenticati nelle firme del Notaio Massimo Ersoch in data 19/09/1988, repertorio n. 58333/12069 e n. 58334/12070, registrati a Firenze il 26/09/1988 ai nn. 4159 e 4158;

\* tutti i patti, gli obblighi e le condizioni di cui all'atto di ricognizione autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Ersoch in data 24/12/1990, repertorio n. 59119/12539, registrato a Firenze il 14/01/1991 al n. 497 di registro particolare;

\* tutti i patti, gli obblighi, le condizioni e le servitù di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Ersoch in data 05/02/1992, repertorio n. 59717/12849, registrato a Firenze il 13/02/1992 al n. 805, trascritto a Prato il 20/02/1992 al n. 1456 di registro particolare.

\*\*\* \*\* \*\*\*

#### CONDIZIONI DI VENDITA

a) Il compendio sarà posto in vendita, al prezzo non inferiore a quello sopra indicato (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita – cosiddetta “offerta minima” – e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al “prezzo base” stabilito nel medesimo avviso), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti.

b) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali vizi, mancanze 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 (articolo 63, comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile), 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.

d) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

e) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47/1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

g) Nell'ipotesi di immobili non abitati dal debitore esecutato (ad esempio: immobile occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura; immobile occupato dal debitore ma a destinazione non abitativa; immobile libero ma nella disponibilità dell'esecutato), l'ordine di liberazione, se non pronunciato all'udienza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., sarà emesso al più tardi al momento dell'aggiudicazione, su istanza del custode.

Nell'ipotesi, invece, di immobili abitati dal debitore esecutato – da solo oppure unitamente al proprio nucleo familiare – la liberazione sarà attuata a cura del custode su richiesta dell'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

h) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

i) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

j) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché delle spese dell'attività del professionista che il D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 pone a carico dell'aggiudicatario, il cui importo sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

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

l) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

m) Al momento della presentazione dell'offerta o della domanda di partecipazione, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

n) Della presente vendita verrà data pubblica notizia:

\* mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it);

\* con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

\* mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. ("*Vetrina Permanente*" e "*Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app*") e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ("*Vetrina Immobiliare Permanente*" su [reteaste.it](http://reteaste.it)).

o) Custode dell'immobile è la società "Is.Ve.G. – Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.", Via F.lli Giachetti n. 35, telefono 377/3131585, e-mail: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it).

L'appuntamento per la presa visione dell'immobile dovrà essere richiesto collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) – <https://pvp.giustizia.it> – e compilando l'apposito modulo presente all'interno della scheda descrittiva del bene oggetto dell'esecuzione, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa.

p) Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780,

e-mail: [ldagliana@notariato.it](mailto:ldagliana@notariato.it).

q) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e della relazione di stima, ambedue documenti agli atti che potranno essere consultati sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Notaio.

#### FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Notaio con modalità telematiche, come di seguito indicato.

Le offerte dovranno essere depositate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta**, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, 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 all'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 avuto 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 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Si raccomanda di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'Url ricevuta per email), pena l'invalidazione dell'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 al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal 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.

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- 1) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta.

In caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno in corso di validità o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia. Inoltre quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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.

In caso di enti diversi da società occorrerà allegare copia autentica dello statuto vigente e copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, occorrerà allegare 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, occorrerà allegare copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- 2) ricevuta del pagamento del bollo virtuale di Euro 16,00 (Euro sedici/00).

Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (Euro sedici/00) dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato "xml" scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- 3) ricevuta del pagamento della cauzione.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 104/2024") eseguito sul conto corrente della procedura presso Chiantibanca Credito Cooperativo – IBAN: **IT65 S086 7321 5000 0000 0925 240** – **almeno 5 (cinque) 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 risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- 4) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- 5) procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare *ex art. 579, comma 3 c.p.c.* effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti *ex art. 12, comma 4 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015*.

Qualora l'aggiudicatario faccia ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, tale circostanza dovrà essere specificata – anche in allegato – nell'offerta. In tal caso 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 e il Conservatore dei Registri Immobiliari eseguirà la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata, il tutto ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'ordinanza e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

2) In relazione alla figura del c.d. "presentatore", previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, debba essere munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il professionista delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a centoventi giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

4) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

5) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

6) Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione dal portale del gestore della vendita telematica), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

7) 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, lettera f) del D.M. n. 32 del 26 febbraio 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.

8) La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

9) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, 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 tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è 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.

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

11) In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" (c.d. "spettatori"), il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e dei comproprietari non eseguiti.

#### ULTERIORI INDICAZIONI

**La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita, nonché nel presente avviso.**

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso di vendita.

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge in materia.

Prato, 25 febbraio 2026

*Il Professionista Delegato*

Notaio Luca D'Agliana

