

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. 14/2021 R.G.E.**

AVVISA

che il giorno **21 novembre 2025 alle ore 14:30** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con **modalità telematica sincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, di quanto in calce descritto e alle condizioni e modalità in appresso specificate.

*** ** **

OGGETTO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1

(IDENTIFICATO IN PERIZIA ANCHE COME IMMOBILI "A" E "B")

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su porzione di un più ampio complesso immobiliare di tipologia terra-tetto sviluppato su due piani fuori terra e piano seminterrato posto nel Comune di **Prato (PO)**, precisamente l'unità posta al piano terra avente accesso esclusivo dal civico n. 43 di Via San Bernardino, composta al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre resede esclusivo disposto su tre lati dell'immobile, terrazzo tergal e loggia frontale; al piano seminterrato, al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna, da locale ad uso taverna, oltre servizio igienico, lavanderia e locale tecnico. E' compreso altresì locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal n. 33 di Via San Bernardino, composto da ampio locale e piccolo ripostiglio, la sesta autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa.

CATASTO

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

- quanto all'abitazione: foglio di mappa 38, particella 1871, subalterno 17, categoria A/2,

classe 4, consistenza vani 7,5, rendita catastale Euro 852,15;

- quanto all' autorimessa: foglio di mappa 38, particella 1871, subalterno 18, categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq., superficie catastale 61 mq., rendita catastale Euro 312,35.

VALORE

Prezzo base: **Euro 647.500,00 (Euro seicentoquarantasettemilacinquecento/00).**

Offerta minima: **Euro 485.625,00 (Euro quattrocentoottantacinquemilaseicentoventicinque/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 10.000,00 (Euro diecimila/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 libero.

URBANISTICA

L' immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 39241 di P.G. del 17/05/1986; variante in C.O. n. 25647 P.G. del 01/06/1989 e successiva variante ai sensi dell' art. 15 della Legge n. 47/1985 P.G. 48670 del 26/11/1991.

Successivamente per la sola abitazione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta autorizzazione edilizia P.G. 36577 del 05/08/1992 Busta n. 1835 del 1992 per modifica dei prospetti e successiva variante in corso d' opera P.G. 15646 del 24/03/1993 – Busta n. 1261;
- Art. 26 Legge 47/85 prot. 51535 del 13 novembre 1992.

Il C.T.U. rileva che è stata presentata abitabilità protocollata al P.G. 29605 del 11/06/1993 (non rilasciata).

Nella relazione tecnica in atti emerge che rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità non sanabili. Per quanto riguarda la pratica a sanatoria, trattandosi di lievi difformità interne, il C.T.U. stima un costo di circa Euro 4.000,00 (comprensivo della sanzione dell' importo di Euro 1.000,00 e delle spese tecniche).

Nella relazione tecnica in atti emerge inoltre che gli immobili risultano regolarmente accatastrati e le planimetrie catastali corrispondono pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia il C.T.U. ha rilevato alcune lievi incongruenze per la quale non ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

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 precisa che in relazione agli immobili in oggetto sono stati trascritti:

- in data 07/08/2012 – R.P. 5260, atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c.; formalità che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento ma che **non risulta pregiudizievole** in quanto il vincolo di destinazione era stato costituito per la durata massima di 5 (cinque) anni;

- in data 28/02/2017 – R.P. 1406, domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione; formalità che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento ma che **non risulta pregiudizievole** in quanto con sentenza n. 748/2018 emessa dal Tribunale di Prato in data 12/11/2018, R.G. n. 3251/2016, è stato dichiarato nullo l'atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. sopra citato, il quale era stato comunque costituito per la durata massima di 5 (cinque) anni.

*** ** ***

LOTTO 2

(IDENTIFICATO IN PERIZIA ANCHE COME IMMOBILE "C")

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su porzione di un più ampio complesso immobiliare posto nel Comune di **Prato (PO)** e, precisamente, locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal n. 33 di Via San Bernardino, la prima autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa.

CATASTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il suddetto bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 38, particella 1871, subalterno 23, categoria C/6, classe 5, consistenza

mq. 23, superficie catastale 27, rendita catastale Euro 149,67.

VALORE

Prezzo base: **Euro 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00).**

Offerta minima: **Euro 25.500,00 (Euro venticinquemilacinquecento/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 1.000,00 (Euro mille/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 libero.

URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 39241 di P.G. del 17/05/1986; variante in C.O. n. 25647 P.G. del 01/06/1989 e successiva variante ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/1985 P.G. 48670 del 26/11/1991.

Il C.T.U. rileva che è stata presentata abitabilità protocollata al P.G. 29605 del 11/06/1993 (non rilasciata).

Nella relazione tecnica in atti emerge che rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità non sanabili. Per quanto riguarda la pratica a sanatoria, trattandosi di lievi difformità interne, il C.T.U. stima un costo di circa Euro 4.000,00 (comprensivo della sanzione dell'importo di Euro 1.000,00 e delle spese tecniche).

Nella relazione tecnica in atti emerge inoltre che gli immobili risultano regolarmente accatastrati e le planimetrie catastali corrispondono pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia il C.T.U. ha rilevato alcune lievi incongruenze per la quale non ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

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 precisa che in relazione agli immobili in oggetto sono stati trascritti:

- in data 07/08/2012 – R.P. 5260, atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c.; formalità che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento ma che **non risulta pregiudizievole** in quanto il vincolo di destinazione era stato costituito per la durata massima di 5 (cinque) anni;

- in data 28/02/2017 – R.P. 1406, domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione; formalità che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento ma che **non risulta pregiudizievole** in quanto con sentenza n. 748/2018 emessa dal Tribunale di Prato in data 12/11/2018, R.G. n. 3251/2016, è stato dichiarato nullo l'atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c. sopra citato, il quale era stato comunque costituito per la durata massima di 5 (cinque) anni.

*** ** **

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, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e 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) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, 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).

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.

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.

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, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, 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*, 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. 14/2021*”) eseguito sul conto corrente della procedura presso Chiantibanca Credito Cooperativo – IBAN: **IT21 T086 7321 5000 0000 0916 307** – **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

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 esecutati.

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, 17 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Luca D’Aglia



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®