

## TRIBUNALE DI PRATO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista delegato: Dott.ssa Francesca Bresci

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI EX ART. 490 C.P.C.

La sottoscritta FRANCESCA BRESCHI, Dottore Commercialista in Prato, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nella **Esecuzione Immobiliare n. 45/2024 R.G.E.**

#### AVVISA

a) che il **giorno 10/09/2025, alle ore 15.00**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO ex art. 570 e ss. c.p.c., CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**, del bene immobile individuato e descritto al successivo paragrafo n. 1, con le modalità e condizioni di seguito elencate all'interno dei paragrafi n. 2 e n. 3 del presente avviso.

#### 1. IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA

**1.1 LOTTO UNICO** – Piena proprietà di appartamento posto al piano terra, di un edificio condominiale sito nel Comune di Carmignano, con accesso da via Baccheretana n. 35, oltre a posto auto scoperto al piano terra, nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale, con accesso carrabile da via Baccheretana n. 33. L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra ed in particolare risulta accessibile attraverso passaggio pedonale condominiale interno al lotto residenziale. Attraverso un cancello di ingresso si accede al resede privato esterno costituito da porzioni a giardino, attraversate da percorso pedonale pavimentato. Dal resede esterno si accede ad una loggia. Attraversando la loggia, dal portone di ingresso, si entra nel locale soggiorno / pranzo / angolo cottura. Il locale soggiorno comunica con la camera e il bagno finestrato. La camera risulta poi dotata di porta finestra di accesso ad una ulteriore piccola loggia.

Fa, altresì, parte della presente esecuzione, la quota parte della comproprietà comune relativa ai beni comuni non censibili di cui al catasto fabbricati Comune di Carmignano foglio di mappa 2, part. 469, sub. 513 (spazio di manovra carrabile e percorso pedonale) e 514 (percorso pedonale).

L'appartamento oggetto di stima è posto in un edificio residenziale condominiale, di due piani fuori terra, con struttura mista in muratura e cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata; l'edificio risulta suddiviso in n. 3 unità immobiliari residenziali, n.2 al piano terreno e n.1 al piano primo.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi catastali:

**Appartamento:** Foglio 2 particella 469 sub 501, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, rendita catastale di €. 251,77.

**Posto auto scoperto:** Foglio 2 particella 469 sub 510, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita catastale di €. 31,56.

## **1.2 Elencazione pratiche edilizie e conformità urbanistica**

Dalla relazione di stima redatta dal CTU, pubblicata integralmente sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), alla quale si rimanda per i necessari approfondimenti, risulta che i beni immobili, oggetto della presente asta, sono stati edificati in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n.168/1968, prot.n.7777, rilasciato in data 30/08/1986;
- Sanatoria Edilizia rilasciata in data 21/07/2005 a seguito di presentazione di Condonò Edilizio L.47/85 depositato in data 30/06/1987, prot.n.0770615906, pratica n.1278/1987;
- Concessione Edilizia n.159/1988, rilasciata in data 30/05/1989;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.83/2005, presentata in data 26/04/2005 prot.n.9448;
- Variante in corso d'opera (art.83 c.12 L.R. n.1/2005) n.43/2006 depositata in data 15/06/2006, prot.n. 14330, alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.83/2005;
- Permesso di Costruire n.30/2007, pratica edilizia n.19/2007, prot.n.9165 del 17/05/2007, rilasciato in data 12/11/2007;
- Variante in corso d'opera (art.83 c.12 L.R. n.1/2005) n.17/2009 depositata in data 3/03/2009, prot.n. 3882, al Permesso di Costruire n.30/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.148/2010, presentata in data 29/06/2010 prot.n.11896;
- Comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (DPR n.380/2001, art.6, c.2) n.100/2011, presentata in data 4/08/2011 prot.n.13983.

Risulta poi presente la Certificazione di Abitabilità (ex art.86, c.2, L.R. n.1/2005), pratica edilizia n.77/2007, depositata in data 19/12/2007 prot.n.24164.

Secondo quanto indicato in perizia, le unità immobiliari residenziali oggetto degli Atti di Pignoramento sono regolarmente accatastate e le planimetrie catastali sono conformi con quanto riportato negli ultimi titoli edilizi che hanno interessato le unità immobiliari.

Tuttavia il perito rileva che *“Dai rilievi eseguiti si riscontra la non conformità del bene residenziale oggetto dei presenti procedimenti con quanto riportato nella documentazione allegata agli atti autorizzativi di cui sopra dovuta alle difformità di seguito riportate: 1. realizzazione di porzione di parete in muratura per divisione del monolocale in due vani con inserimento di porta in legno di larghezza netta 80cm.; 2. posa di pavimentazione in lastre di calcestruzzo con finitura in ghiaietto lavato nella porzione di resede posta sul lato sinistro per chi entra dal cancello di ingresso, già destinata a giardino.*

Il sottoscritto ritiene le opere realizzate, in variazione ai precedenti titoli edilizi, non sanabili e quindi stima il costo di ripristino delle condizioni legittime prevedendo la demolizione della porzione di divisorio con porta di

separazione del monocale e la rimozione delle lastre di calcestruzzo con finitura in ghiaietto dalla resede. Per detti interventi, che dovranno prevedere la demolizione di divisorio in muratura intonacata con rimozione di porta in legno, il ripristino degli intonaci, della porzione di pavimentazione in corrispondenza della parete rimossa e delle tinteggiature di finitura, la rimozione della pavimentazione in lastre in calcestruzzo della resede e il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta, è stimato di importo pari a € 4.000,00, comprendendo gli oneri professionali per la Direzione dei Lavori”.

### **1.3 Occupazione e vincoli sul bene**

Secondo quanto dichiarato dal custode in data 18/04/2025 l'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo Familiare ed è in normale stato di manutenzione generale.

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **1.4 Destinazione urbanistica ed oneri di natura condominiale**

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto d'intervento ricade all'interno dell'area di Seano <R3a = - tessuto di formazione recente - aree sature". Per detta classificazione l'art.30.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina le tipologie di intervento ammesse.

L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio. Lo studio di amministrazione del condominio, con mail del 23/04/2025, ha dichiarato che risultavano le seguenti quote scadute per complessivi € 3.396,00:

ANNO	Importi scaduti
Ante anno 2022	2.111,79
2022	355,82
2023	344,25
2024	455,94
2025	128,20
<b>TOTALE</b>	<b>3.396,00</b>

Per quanto riguarda le spese straordinarie, secondo quanto riscontrato in perizia, non risulterebbe alcuna delibera in merito.

L'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con il precedente proprietario limitatamente alle spese per l'anno in corso e per l'anno precedente, avendo come riferimento la data di emissione del decreto di trasferimento.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

### **1.5 Superfici**

La superficie utile è così determinata:

- Appartamento: mq. 53,35
- Posto auto scoperto: mq. 13,00

e più precisamente:

Calcolo Superfici utili	
DESTINAZIONE	MQ UTILI
Piano terra h 2,98	
Soggiorno / pranzo / angolo cottura	13,46

Camera	14,09
Bagno	3,40
Loggia con accesso dalla camera	5,23
Resede esterno	42,30
Loggia con accesso dal resede	17,07
<b>Totale mq Appartamento</b>	<b>53,35</b>
<b>Totale superficie Resede</b>	<b>42,30</b>

### **1.6 Prezzo dell'immobile:**

**Prezzo base Euro 103.000,00 (centotremila/00)**

**Offerta minima Euro 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/00)**

**Aumento minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00)**

## **2. MODALITÀ DI VENDITA**

**2.1** L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e della Legge n. 47 del 28/02/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza d'ufficio in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti ed ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, della L. n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**Si dà atto che, ad oggi, non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile.**

Nel caso in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, secondo la normativa vigente.

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 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario, il cui importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

2.2 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'art. 579, ultimo comma.

2.3 La vendita viene effettuata ad un prezzo base **determinato in Euro 103.000,00 (centotremila/00)**. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto a quello in precedenza indicato.

2.4 Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), gli oneri tributari e le spese dovranno essere versati entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico da effettuarsi sul conto corrente della procedura esecutiva (IBAN: IT 37 X 08673 21500 000000924164). Nel caso in cui venga indicato un termine più breve, tale circostanza sarà valutata ai fini della migliore offerta.

Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis, comma 2, n. 5, c.p.c.. L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio definitivo effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

2.5 L'elaborato peritale, le foto e le planimetrie saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet <<[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)>>, <<[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)>> e <<[www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it)>>.

Un estratto dell'avviso sarà inoltre pubblicato sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it e pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app".

2.6 Il custode giudiziario nominato è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato (Isveg di Prato), Via F.lli Giachetti, n. 35, tel. 3773131585, e-mail: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it).

2.7 Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato.

2.8 La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente;

2.9 In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

2.10 L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., 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.

### 3. VENDITA TELEMATICA SINCRONA

3.1 Gli interessati all'acquisto dovranno presentare le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. **esclusivamente entro le ore 12.00 del giorno 09/09/2025 (il giorno precedente la vendita)**, esclusivamente con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

#### 3.2 Modalità di presentazione delle offerte telematiche:

- le offerte dovranno essere depositate 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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e i relativi allegati, 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 sottoscritto con firma digitale, a pena di inammissibilità, ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

**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 ai sensi dell'articolo 571, terzo comma, c.p.c.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale del 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 previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:**

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenni, copia di un documento d'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 d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

- 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;

- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata, per atto pubblico o 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 co. 3 c.p.c.* effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti *ex art. 12 co. 4 DM 32/15*;

- **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad € 16,00 che 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. e pdf. 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 cauzione, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 45/2024"**) eseguito sul conto corrente della procedura esecutiva aperto presso ChiantiBanca - IBAN: **IT37X086732150000000924164 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 risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

**3.3** In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, è stato disposto dal Giudice dell'Esecuzione 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 delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

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

**3.5** 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;

**3.6 Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche** e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;

**3.7** Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sulla base dell'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 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;

**3.8** La gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

**3.9 La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

**Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida** il compendio sarà aggiudicato, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), si opera come segue:

1. Nel corso del primo esperimento di vendita:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione da parte di creditori *ex art. 588 C.p.c.*, 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 *ex art. 588 C.p.c.*, 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 *ex art. 588 C.p.c.*, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile *ex art. 588 C.p.c.*, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile *ex art. 588 C.p.c.*, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**Se, invece, risultino essere presentate più offerte valide**, La sottoscritta delegato inviterà gli offerenti a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta; se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto; se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità): in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori *ex art. 588 c.p.c.*

**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 stabilito al punto 2.3 e comunque pari ad € 3.000,00.**

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

**3.11** In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 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**, è stato disposto dal Giudice dell'Esecuzione che il professionista delegato **autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.**

3.12 Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta ex art. 579 co. 3 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

3.13 Il creditore che, a seguito della presentazione di istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

3.14 L'aggiudicatario dovrà pagare il saldo prezzo e le spese entro il termine suindicato al precedente punto 2.4. In mancanza, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

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 mediante bonifico bancario, con le medesime modalità indicate ai punti precedenti. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rinvia alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Per avere ulteriori informazioni, chiunque vi abbia interesse potrà comunque rivolgersi al professionista delegato tramite posta elettronica (all'indirizzo mail: francescabresci.fb@gmail.com).

Prato, 6/05/2025

Il Professionista delegato

Dott.ssa Francesca Bresci

