

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 54/2024 R.G.E.
G.E.: Dott.ssa Elisabetta Donelli
Professionista Delegata: Dott.ssa Beatrice Buti

AVVISO DI VENDITA DELEGATA
EX ART. 490 C.P.C.

La sottoscritta Dott.ssa Beatrice Buti, Dottore Commercialista, con studio in Prato, Via Fiorentina n. 64/A tel. 0574.546328; fax 0574.876096; e-mail dott.but@web-professional.com; P.E.C. dott.but@odcecprato.legalmail.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott.ssa Elisabetta Donelli, alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno **29 Aprile 2026 alle ore 10.00**, mediante collegamento telematico al sito "www.spazioaste.it" gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ex art.570 e ss. C.p.c. con **MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, del seguente bene:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intero su beni immobili ubicati in Comune di VERNIO (PO), Frazione Cavarzano località I Massoni n. 224, come meglio appresso descritti:

- porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una unità immobiliare disposta sui piani terra e primo, composto da due vani oltre disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo;
- fabbricato ex rurale inagibile costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico;
- corte esterna su cui insistono entrambe le porzioni immobiliari sopra dette.

DATI CATASTALI E CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

I beni immobili oggetto della presente procedura risultano attualmente rappresentati e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di VERNIO (PO) nel Foglio di mappa 32:

- particella 479 subalterno 501, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3
- particella 479 subalterno 502, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1
- particella 479 subalterno 503, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2

Con riferimento alla porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una unità immobiliare disposta sui piani terra e primo, composto da due vani oltre disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 501, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3 risulta rilasciata dal Comune di Vernio Concessione Edilizia n. 2553 in data 1 febbraio 1999 (PE n. C/3648) per "Ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione con suddivisione in due unità immobiliari", con deposito progetto n. 6626 del 2 giugno 1999 al Genio Civile, a cui è succeduta la Concessione Edilizia n. 2641 del 12 gennaio 2000 (PE C/3812) per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 2553 del 01.02.99".

Per l'intervento di ristrutturazione eseguito in forza delle concessioni succitate non risulta depositata comunicazione di fine lavori pertanto i termini di validità dei titoli suddetti risultano scaduti. Per quanto riguarda i lavori eseguiti prima della scadenza del termine di validità e conformi agli atti abilitativi sono da considerarsi legittimi, per le opere in difformità o realizzate successivamente alla scadenza dei termini le stesse sono assoggettate ad accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i.. Dal riscontro eseguito tra lo stato legittimo di cui all'ultimo titolo e lo stato dei luoghi il CTU ha rilevato alcune lievi difformità dimensionali sia dei vani che delle aperture oltre alla realizzazione di una finestra al posto di una portafinestra nel locale "cucina" per cui si renderà necessario

procedere mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i. per il quale ha stimato prudenzialmente un costo complessivo (spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative) di euro 5.500,00.

Con riferimento al fabbricato ex rurale inagibile costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 503, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2, risulta rilasciata dal Comune di Vernio Concessione Edilizia n. 2717 in data 17 maggio 2001 (PE n. C/3852) per "Ristrutturazione di fabbricato ex agricolo posto in loc. CAVARZANO via Massoni", prevedendo tale intervento il recupero/restauro del fabbricato ex rurale con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una unità abitativa, oltre alla realizzazione di una strada di accesso indipendente con opere di contenimento della strada sulla parte a valle con strisce di fasciali con paline di castagno.

Per l'intervento eseguito in forza della concessione succitate, ancorché risultino eseguite le opere atte a definire i vani come rappresentati nel progetto allegato alla concessione, non risulta depositata comunicazione di fine lavori né risulta eseguita la strada prevista, pertanto i termini di validità del titolo suddetto risulta scaduto. Per quanto riguarda i lavori eseguiti prima della scadenza del termine di validità e conformi all'atto abilitativo sono da considerarsi legittimi, per le opere in difformità o realizzate successivamente alla scadenza dei termini le stesse sono assoggettate ad accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i.. Dal riscontro eseguito tra lo stato legittimo di cui all'ultimo titolo e lo stato dei luoghi il CTU ha rilevato alcune difformità sia distributive (non risulta eseguito il "ripostiglio" nel locale cucina) che dimensionali, sia dei vani che delle aperture, mentre per alcune delle aperture non sono state rilevate in quanto lo stato attuale dei luoghi non ha consentito tali misurazioni.

Anche nella fattispecie si renderà necessario procedere mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i. per il quale si stima prudenzialmente un costo complessivo (spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative) di euro 5.500,00

Per maggiori dettagli, con particolare riferimento agli accertamenti urbanistico-edilizi, si rinvia all'elaborato peritale.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS 192/05

Le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva non risultano dotate di attestato di prestazione energetica D.Lgs. n. 192/2005

STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI SUL BENE

L'immobile risulta libero da persone. Si dà conto che nel fabbricato residenziale in corso di costruzione il piano terra risulta allo stato attuale completamente occupato da pneumatici, il cui smaltimento è a carico della procedura .

VALORE DELL' IMMOBILE EX ART. 568 c.p.c

Prezzo base: **Euro 128.250,00 (Euro centoventottomiladuecentocinquanta/00)**

Offerta minima di acquisto: **Euro 96.187,50 (Euro novantaseimilacentottantasette/50)** Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato.

DEPOSITO CAUZIONALE:

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 indicate di seguito nella sezione "Contenuto dell'offerta"

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 di vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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; 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;

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

Liberazione dell'immobile:

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato *"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"*;

Deposito del saldo del prezzo: dovrà avvenire entro il termine di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. 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

Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Gli **oneri tributari e le spese dell'attività del professionista** che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, 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 consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore

Esecuzioni Immobiliari". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata ;

Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita ai sensi degli artt. 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.

Il custode dell'immobile è la società **Is.Ve.G. S.r.l -Istituto Vendite Giudiziarie di Prato , con sede in Prato, Via F.lli Giachetti 35 tel. 0574/24123 mail: pratoimmobiliari@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.

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati nonché nel presente avviso. Tutti atti e documenti che potranno essere consultati sui siti sotto indicati.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc. e, unitamente all'ordinanza ed all'elaborato peritale, fotografie e planimetrie sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it , sui siti internet: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it
- un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app";
- un annuncio di vendita verrà pubblicato, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it;

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con **modalità telematiche**, come di seguito indicato;

Gli interessati all'acquisto **dovranno trasmettere le offerte telematiche di acquisto 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 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. Si precisa 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 e-mail) 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:

-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 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 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, occorrerà allegare copia di un documento d’identità valido e del codice fiscale del coniuge;

-ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (Euro sedici/00). L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 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;

-ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione proc. n. 54/2024”**) eseguito sul conto corrente della procedura intestato a *Esec. Immobiliare 54/2024* alle seguenti coordinate bancarie **IT49W086732150000000925137 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**;

-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 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 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.

-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 - 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 ed 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di delega 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.

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, 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 delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

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

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**.

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

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 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;

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

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 sia 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 sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

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 sopra indicato;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'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 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).

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 sia inferiore al prezzo base:

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

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

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**, il Giudice delle Esecuzioni ha disposto che il professionista delegato autorizza **esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati**;

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 rinvia alle vigenti norme di legge e all'ordinanza di delega

Prato, li 20.01.2026

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott.ssa Beatrice Buti