

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**AVVISO DI VENDITA ex art. 490 c.p.c.**

\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Lorenzo Gambini**, con studio in Prato, via Pallacorda n. 34, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. del Tribunale di Prato, Dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare n. 15/2024

**AVVISA**

che il giorno **06 Marzo 2025 alle ore 15.30** mediante collegamento telematico al sito **“www.spazioaste.it”** gestito da Astalegale.net s.p.a. procederà alla **vendita con modalità sincrona telematica** di quanto di seguito descritto, alle modalità e condizioni specificate appresso.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà di **appartamento per civile abitazione ed una autorimessa** facenti parte di un ampio fabbricato condominiale composto da più vani scala e ubicato a Prato in loc. “Soccorso”, e più precisamente:

- appartamento accessibile dal vano scala condominiale collocato al n. 25 di via Ferrara, dislocato al piano quarto, scala “C”, interno 10, il primo a sinistra uscendo dall’ascensore, composto da quattro vani oltre cucina, ingresso-disimpegno, due ripostigli, bagno e due terrazzi di cui uno verandato accessibile dalla cucina. Confini: parti condominiali, via Ferrara, prop. \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* o aventi causa, s.s.a. Superficie calpestabile: mq. 98,00 per l’appartamento + 3,90 mq circa per il terrazzo tergal chiuso a veranda + 6,40 mq circa per il terrazzo su via Ferrara;
- autorimessa di circa 15 mq di superficie dislocata al piano seminterrato dello stesso fabbricato, e precisamente la tredicesima autorimessa a sinistra per chi proviene dalla rampa d’accesso carrabile condominiale collocata al n. 53 di via Torino e si immette nel primo ingresso alle autorimesse, posto sulla sinistra. Confini: disimpegno condominiale, prop. \*\*\*\*\* o aventi causa, s.s.a. Superficie calpestabile: mq. 15,20 circa.

Dati Catastali:

Al N.C.E.U. del Comune di Prato quanto descritto è censito al foglio 75, particella 953:

- sub. 60, cat. A/2, classe 2, vani 7,5 rendita catastale € 600,38, l’appartamento;
- sub. 114, cat. C/6, classe 5, 15 mg, rendita catastale € 97,61, l’autorimessa.

Stato di Occupazione: L’immobile risulta libero.

\*\*\*

**VALORE**

**PREZZO BASE:** € 178.000,00 (*centosettantottomila/00*)

**OFFERTA MINIMA:** € 133.500,00 (*centotrentatremilacinquecento/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 appresso.

**RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA:** € 3.000,00 (*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.

**ONERI E SPESE CONDOMINIALI:** Il fabbricato condominiale è amministrato da uno studio professionale. I valori millesimali in capo agli immobili pignorati sono mill. 13.00. Dalla informazioni e dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio, il C.T.U. rileva quanto segue:

- ✓ importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione condominiale € 1.766.52 oltre € 459,75 per consumo presunto di riscaldamento;
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:
  - passaggio di esazione dell'acqua direttamente al gestore idrico;
- ✓ eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:
  - € 578,60 oltre consumi per riscaldamento periodo 01 Gennaio 2024-30 Aprile 2024;
- ✓ eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: **nessuno**.

Si rammenta peraltro che, ai sensi dell'art. 63 co. 2 disp. att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quelli dell'anno precedente.

\*\*\*

## URBANISTICA

Il fabbricato condominiale che ricomprende i beni pignorati è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967, e precisamente in forza della Licenza Edilizia prot. n. 17637 del 13 Agosto 1962 (Busta n. 1139) rilasciata dal Comune di Prato nel 1963.

L'appartamento è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio in Sanatoria L. 47/85 presentata al prot. n. 33696 (n. Ordine 14852) del 30 Aprile 1986, a cui ha fatto seguito il rilascio in sanatoria nel 2004 da parte del Comune di Prato.

I beni risultano **commerciabili, ma non conformi** per le motivazioni di seguito indicate. Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia, nella relazione tecnica in atti emerge che:

- in merito all'appartamento è stata rilevata un'opera abusiva quale la presenza di un muretto basso tra soggiorno e disimpegno in luogo della legittima parete divisoria rappresentata nella pratica del condono edilizio anzidetto. Visto che non è possibile regolarizzare tale opera con una nuova pratica di sanatoria (ad esempio con CILA "tardiva") in quanto la finestra esistente

non garantisce il rispetto del rapporto aero-illuminante pari ad almeno 1/8 dell'intero vano, il C.T.U. ne prevede il ripristino tramite la ricostruzione della parete in mattoni forati o cartongesso sino al soffitto per ricondurre lo stato legittimo.

- in merito all'autorimessa, premesso che la licenza di costruzione del 1962 dell'intero fabbricato condominiale non prevedeva la costruzione di un piano interrato e che pertanto la realizzazione di tale autorimessa deve intendersi abusiva, visto che trattasi un esteso fabbricato condominiale composto da svariate unità immobiliari private, oggi risulta difficoltoso valutare la possibilità di poter procedere o meno con una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 la quale comporterebbe l'accertamento della condizione della doppia conformità urbanistica. Pertanto, ritenuto non possibile il ripristino dello stato dei luoghi, per l'intera consistenza dell'unità immobiliare ad uso autorimessa costruita in difformità alla licenza edilizia del 1962, il C.T.U. ritiene più opportuno procedere con l'applicazione dell'art 206<sup>bis</sup> della L.R.T. 65/2014 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria irrogata dal Comune. Inoltre, internamente alla stessa autorimessa è stata rilevata la presenza di un soppalco ad uso di sbratto formato da due travi in ferro e tavolato di legno che dovrà essere eliminato.

L'elaborato peritale con fotografie e planimetrie sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul portale Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), nonchè sul sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it).

\*\*\*

### CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita avverrà in un UNICO LOTTO.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
6. 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.
7. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
8. 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.
9. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
10. L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 co. 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 D.lgs. 21 Novembre 2007, n. 231.
11. Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza *ex art.* 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.
12. Si avverte che 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.

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

\*\*\*

### FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

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 sottoscritto professionista Delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato.

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, personalmente o tramite un presentatore, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 05 Marzo 2025**, attraverso il **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**; 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. Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e delle modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione delle medesime.

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.

L'utente potrà inviare l'offerta al suddetto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; detta modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale

dell'offerta. Qualora l'offerente non fosse dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, dovrà sottoscrivere l'offerta con firma digitale ed inviarla tramite un normale indirizzo PEC.

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:

A. scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta;

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni**, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- **in caso di stranieri** (non appartenenti all'UE) residenti in Italia dovrà essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno oppure, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia nonché, in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito ad esso un codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio codice di sicurezza sociale o codice identificativo). In ogni caso deve anteporsi 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 minorenni o interdetto**, 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;

- B. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- C. procura 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*; nell'ipotesi di procuratore legale, cioè avvocato che abbia effettuato l'offerta 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;
- D. ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00 (*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;
- E. ricevuta del pagamento della cauzione; la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 15/2024") eseguito sul conto corrente della procedura acceso presso ChiantiBanca Credito Cooperativo, Filiale di Prato, via Ferrucci n. 191, recante **IBAN IT84 Y086 7321 5000 0000 0920 577** 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.**

\*\*\*

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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 Vendita 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, si 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, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) 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.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore) 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.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al migliore offerente anche se questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per l’asta.

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 co. 1 lett. f) del D.M. 23 Febbraio 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:

1. **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:

- I. 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;
- II. 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;
- III. 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:

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

2. **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 la 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). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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:

- I. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- II. 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 agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

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 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 ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza *ex art. 569 c.p.c.* o con atto depositato in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – **il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25%** (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore precedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) **sul conto della procedura.**

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

\*\*\*

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla Legge, della presente vendita verrà altresì data pubblica notizia:

- tramite la campagna Social Media marketing e mediante la “Vetrina Permanente” e il “Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app”;
- con un annuncio di vendita pubblicato, tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” sui portali immobiliari privati [casa.it](http://casa.it) , [idealista.it](http://idealista.it) , [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it) , nonché mediante la “Vetrina Immobiliare Permanente” degli immobili in vendita su [reteaste.it](http://reteaste.it) .

Il **custode** a cui rivolgersi per le visite dell'immobile è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VE.G. s.r.l.) di Prato, con sede in via Flli Giachetti, n. 35 contattabile ai seguenti recapiti telefonici: tel. +39 0574 24123 fax +39 0574 26054 email [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it) . Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E., così come previsto dalla Circolare del Tribunale di Prato del 27.03.2019.

#### ULTERIORI INDICAZIONI

**La presentazione dell'offerta implica conoscenza integrale ed accettazione incondizionata di quanto contenuto nella consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita, nonché del 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 per quanto non espressamente indicato.

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Gambini