TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICO

La sottoscritta dottoressa **LAURA BIAGIOLI**, Notaio in Prato, con studio in via F. Ferrucci n. 203/C (Telefono: 0574 592532 – mail: studio@notaiobiagioli.it) delegato ex art. 591 cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale, dott.ssa Lucia Schiaretti, nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2024**

A V V I S A

che, a suo ministero, il giorno **10 giugno 2025 alle ore 10.00,** mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di unità abitativa, facente parte di un più ampio complesso immobiliare plurifamiliare denominato "Villa Bassa", sito in Comune di Montemurlo, Via Montalese n. 323, avente accesso da vialetto condominiale che si diparte dalla pubblica via e più precisamente da resede a comune con l'abitazione adiacente e dalla porta frontale per chi entra nell'ingresso a comune con l'abitazione soprastante; composto da ingresso, camera, bagno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, studio, sottoscala e resede esclusivo di pertinenza.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Gli immobili in oggetto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo**: **Foglio 21 particella 55 sub 14,** categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie totale 84,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 84,00 mq, rendita catastale di euro 177,66;
- **Catasto Terreni del Comune di Montemurlo**: **Foglio 21 particella 1125,** qualità seminativo, classe 3, superficie 225 mq, reddito dominicale di euro 0,81 e reddito agrario di euro 0,70.

CONFORMITA' CATASTALE: La planimetria catastale è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito.

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

CONFORMITA' URBANISTICA: Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni si precisa che il fabbricato del quale fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.1343 del 27 aprile 1990;
- Sanatoria ai sensi della L.724/94 con istanza depositata al Comune di Montemurlo in data 25 settembre 1996, condono edilizio n. 00229, definito con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 00270 del 16 marzo 1998;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Art. 26 L. 47/85 del 19 dicembre 1996, prot. gen. n. 24752;
- domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 29 marzo 1986, prot. 6480, n. d'ordine 1744, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. Sanatoria n. 3081 in data 18 febbraio 1997;
- domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 31 marzo 1987, prot. n.5153, n. 3988, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. Sanatoria n. 3435 in data 17 dicembre 1997;
- domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 31 marzo 1987, prot. n.5155, n. 3990, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. Sanatoria n. 3082 in data 21 febbraio 1997;
- piano di recupero "Villa Bassa" approvato dal Consiglio Comunale di Montemurlo con Deliberazione n. 42 del 29 maggio 1997;
- Concessione Edilizia n. 2596 del 15/09/1999, pratica n°74/1999.

Viene dato atto della **CONVENZIONE EDILIZIA** trascritta ai nn **1695/1087** del 10/02/1999 a favore del Comune di Montemurlo.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità.

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo il CTU ha rilevato alcune lievi incongruenze: trattasi tuttavia di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa euro 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di euro 1.000,00 e delle spese tecniche). Di detto costo ne è stato tenuto conto nella valutazione del bene.

APE: L`unità abitativa risulta essere nella classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale di 173,66 kWh/mq anno. L'attestato di prestazione energetica è stato presentato al SIERT in data 24/07/2019 con id:63773.

STATO IMMOBILE: Libero da persone ma nella disponibilità della titolare del diritto di abitazione, con precisazione che detto diritto di abitazione non è opponibile alla procedura in quanto trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, in forza della quale il creditore procedente agisce. Ai sensi dell'art. 2812 C.C. tale diritto si estingue con l'espropriazione del bene. Il titolare è ammesso a far valere le sue ragioni sul ricavato con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi.

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE di Prato, telefono 3773131585.

Per prenotare una visita prendere contatti con il detto custode giudiziario.

E-mail per richiedere la visita: ***prenota.po@isveg.it****. Viene dato atto che il custode prenderà in considerazione esclusivamente le richieste visita che verranno eseguite tramite i canali ufficiali del Portale delle Vendite Pubbliche.*

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del predetto custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode effettuerà la liberazione dell'immobile secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE euro 153.000,00

OFFERTA MINIMA euro 114.750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo di rilancio in caso di gara euro 3.000,00

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO.

****

CONDIZIONI DI VENDITA

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 e 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Viene dato atto che non è cancellabile la **trascrizione n. 1836 di reg. part. del 22 marzo 2012, nascente dalla costituzione di fondo patrimoniale, con precisazione che detta trascrizione non è opponibile alla procedura in quanto effettuata successivamente all'iscrizione dell'ipoteca in forza della quale il creditore procedente agisce.**

2 - **il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;**

3 – **Il prezzo di aggiudicazione**, detratta la cauzione già versata, **dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta** (circostanza valutata, come più avanti specificato, ai fini di stabilire la migliore offerta) mediante bonifico bancario sul c/c della procedura più avanti indicato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il predetto termine indicato nell'offerta di acquisto è perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez.III, n. 26815/2022.

4- Congiuntamente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà presentare **dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc**, 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.

5- Qualora 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 cpc o con atto depositato in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** – entro il suddetto 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**) sul conto corrente della procedura**.
L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

6 –gli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene a carico dell'aggiudicatario nonchè le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 227 del 2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dall'aggiudicatario **entro il termine previsto per il saldo prezzo**, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura più avanti indicato.

7- **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta di acquisto trova applicazione l'art. 587 cpc** (decadenza dell'aggiudicazione, perdita della cauzione ed eventuale pagamento da parte dell'aggiudicatario inadempiente della differenza di prezzo).

8 - 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

9 - Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale. I procuratore legali possono fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'articolo 579 c.p.c. ultimo comma.

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

11 - La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio, nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

12 – La perizia di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc. nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it e www.astegiudiziarie.it".
Un annuncio di vendita sarà inoltre pubblicato:
- a cura della società Astalegale.net Spa, tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app";
- a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, 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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le attività che norma dell'art. 571 cpc e seguenti 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:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositare personalmente o tramite un presentatore attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**, con le modalità e 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 esclusivamente mediante il modulo web ministeriale **"offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.
Detta offerta **deve riportare o avere in allegato:**
- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nell'ipotesi di persone coniugate, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia;
- **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del presente avviso di vendita.** La partecipazione all'asta comporterà, comunque, piena accettazione di detti documenti e di quanto in essi indicato.
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- in caso di offerta in nome e conto di un minore e/o incapace, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, 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 dell'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 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 e contente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo 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 _xxxxxxxxxx.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 il termine fissato.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sopra previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere **necessariamente allegati**:

- **scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale** (o del **permesso di soggiorno** in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'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**; se l'offerente è minorenne o altro incapace, 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, copia di un documento di identità valido e codice fiscale del coniuge;
- **la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00.** Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione servizi, pagamento bollo 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;
- **la ricevuta di pagamento della cauzione.** La **cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **"versamento cauzione proc. n. 88/2024"**) eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la Chianti Banca – **IBAN**:

IT46B0867321500000000923582

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 dovesse risultare 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 le eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- **procura notarile,** con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui:**

1) **l'offerente si serva di un presentatore;**

2) **nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) **nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 cpc (**quest'ultima effettuata solo da un avvocato).

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 cpc dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'ordinanza di delega e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

2) L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. **presentatore,** il quale può presentate 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).
In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 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 come sopra indicato.**

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

4) il delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

5) **Il professionista delegato in data 10 giugno 2025 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche**; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita.

6) **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.
Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alta con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 1 lettera f del D.M. 32/2015 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) La gara si intenderà conclusa quando siano trascorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

8) La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del 1° 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 ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il 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 valide: si procedere alla 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 all'importo di euro 3.000,00 come sopra già indicato.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare tale offerta, si terrà sempre conto del prezzo ma, **a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).**

Quando all'esito della gara, o in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero l'offerta più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Qualora l'offerta più alta o 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

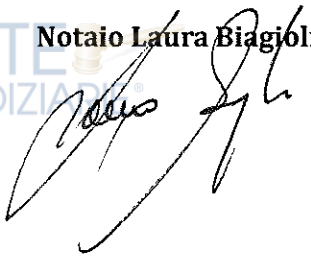
10) In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", **c.d. spettatori,** il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha disposto che il sottoscritto delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati. Pertanto altri richiedenti diversi da quelli sopra indicati non saranno ammessi.**

11) per quanto non espressamente qui indicato di rinvia alle norme di legge ed all'ordinanza di delega.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi ha interesse dal delegato Notaio, previo appuntamento, dal custode giudiziario o attraverso i suddetti siti internet.

Prato, lì 3 aprile 2025

Notaio Laura Biagioli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009