Dott. Tommaso Lori
Via Rimini n. 7 - 59100 Prato
Tel. 0574-527633 Fax 0574-536596
Email: tommaso.lori1@gmail.com
Pec: tommaso.lori@odcecprato.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO EX ART. 490 c.p.c.

Avviso di vendita delegata a professionista

Il sottoscritto, Dott. Tommaso Lori, Professionista delegato, ex art 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Prato, alle operazioni di vendita relative al procedimento di **esecuzione immobiliare nr. 114/2023 R.G.E. per il LOTTO UNICO,** a norma dell'art. 490 c.p.c

AVVISA

che il giorno **20 MAGGIO 2025 alle ore 11.00,** mediante la piattaforma www.astetelematiche.it, procederà alla VENDITA SINCRONA TELEMATICA dei beni immobili descritti con le modalità e condizioni sotto specificate.

FISSA

per il giorno **19 MAGGIO 2025 ore 12.00** la scadenza del termine per la presentazione di offerte irrevocabili d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. nella forma e con le modalità di seguito descritte.

PARTE PRIMA

A. DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Comune di Calenzano, via Erbosa n°13, posto al piano secondo, unico al piano, composto da cinque vani compresa cucina, oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, terrazzo frontale e terrazzo tergale sul quale insiste piccolo ripostiglio verandato; è compreso altresì ripostiglio/sottoscala posto al piano terra del fabbricato, avente accesso dal medesimo ingresso condominiale.

Oltre a n. 2 posti auto scoperti, il primo di circa 18,00 mq, sul quale insiste un manufatto in ferro non legittimato, sito in Comune di Calenzano, via Erbosa n°13, posto al piano terra e precisamente il primo da sinistra in fondo al passaggio laterale sinistro guardando la facciata principale del fabbricato e il secondo di circa 13,00 mq, sito in Comune di Calenzano, via Erbosa n°13, posto al piano terra e precisamente il primo sulla destra entrando nel passaggio laterale a sinistro guardando la facciata principale del fabbricato.

Complessivamente, l'immobile si presenta in condizioni abitabili.

La superficie netta dell'intero appartamento, escluso le aree scoperte, risulta di circa 122,00 mq.

L'immobile è sprovvisto di APE.

Per maggiori informazioni si invita a prendere visione della relazione del CTU incaricato.

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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI), il compendio immobiliare oggetto della presente vendita risulta così identificato:

- **Foglio 69 particella 528 sub 3,** categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita di €.503,55, superficie totale 141,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 132,00 mq, Via Erbosa n°13, piano 2°;
- **Foglio 69 particella 626,** categoria C/6, classe 1, consistenza 18,00 mq, rendita di €.70,65, Via Erbosa n°13, piano T;
- **Foglio 69 particella 630,** categoria C/6, classe 1, consistenza 14,00 mq, rendita di €.54,95, Via Erbosa n°13, piano T.

Nella perizia redatta dal CTU è riportato che l`immobile non è regolarmente accatastato, in quanto nella planimetria è presente sia la pianta dell'appartamento che quella dei due posti auto, dato che nel posto auto (p.lla 626) insiste un manufatto in ferro non legittimato, si ritiene più opportuno l'aggiornamento della planimetria catastale solo dopo la messa in ripristino delle difformità rilevate.

SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

In base alla perizia redatta dal CTU incaricato, il fabbricato del quale fa parte l`unità oggetto d`intervento ricade nella zonizzazione "D3" art.44 insediamenti per la produzione di beni e servizi.

Sulle unità oggetto della presente vendita, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°13, rilasciata in data 01/02/1973.
- Licenza Edilizia n°7, rilasciata in data 28/07/1975.
- Abitabilità n°66 del 19/10/1974.
- Abitabilità n°3 del 05/02/1977.
- Art.26 e 48 L. n°47 del 28/02/1984 protocollo n°19281 del 21/11/1985.
- Concessione Edilizia in sanatoria n°152 rilasciata in data 12/02/1996.

Successivamente, non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie. Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune discordanze, e più precisamente nel posto auto identificato nella p.lla 626 insiste un manufatto in ferro non legittimato, facilmente removibile.

Per il ripristino del posto auto si stima un costo di circa € 2.000,00, compreso oneri di smaltimento a pubblica discarica. Tale spesa è stata scorporata dal valore base d`asta.

Per maggiori informazioni sulla situazione urbanistica si invita a prendere visione della relazione del CTU incaricato.

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

OCCUPAZIONE DEL BENE

Alla data di redazione del presente aviso, il Custode giudiziario ha informato il Professionista delegato che l'immobile risulta occupato da terzo senza titolo non opponibile alla procedura, l'immobile sarà liberato a cura del Custode Giudiziario.

TRASCRIZIONI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

Non risultano trascrizioni o vincoli diversi da quelli cancellabili a seguito di trasferimento dell'immobile a cura e spese della procedura.

PARTE SECONDA

B. CONDIZIONI DI VENDITA:

ASTA SINCRONA TELEMATICA DEL 20/05/2025 ORE 11.00 **TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE ENTRO IL 19/05/2025 ore 12.00**	
LOTTO	**LOTTO UNICO**
PREZZO BASE	**€. 171.000,00**
OFFERTA MINIMA	**€. 128.250,00**
DEPOSITO CAUZIONALE	**Almeno il 10% del prezzo offerto**
OFFERTA IN AUMENTO	**€. 3.000,00**
ONERI TRIBUTARI	**Vendita soggetta a imposta di registro**
OCCUPAZIONE	**OCCUPATO DA TERZO SENZA TITOLO**

- Termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 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 l'agigudicatario presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di

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

trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

- 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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; che, 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, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);
- 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

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

custode giudiziario secondo la normativa vigente. Si precisa anche che il presente immobile non costituisce abitazione del debitore esecutato ed attualmente risulta libero così come comunicato dal Custode Giudiziario;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

C) PREZZO (VALORE DELL'IMMOBILE EX ART. 568 C.P.C.) LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta	**€. 171.000,00**
Prezzo minimo ex art. 571 c.p.c.	**€. 128.250,00**

- Salvo quanto di seguito esposto, **l'importo del prezzo di aggiudicazione,** detratta la cauzione prestata **e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione,** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, **con le modalità che saranno comunicate dal delegato** entro 20 giorni dall'aggiudicazione.
- 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 – **l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15%** (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**.

A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice**, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, **entro 10 giorni**, il proprio complessivo credito.

Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito, **nei 10 giorni successivi** il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

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

Ove, **nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Tale meccanismo **non** opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti **necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria**, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere intervenendo nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018).

- 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 o, in mancanza, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

C) ONERI E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene e delle **spese dell'attività del professionista delegato** che il **D.M.** 15/10/2015 n. 227 pone a suo carico il cui importo sarà determinato a seguito di liquidazione del G.E.

Gli importi saranno comunicati dal sottoscritto tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

La presente vendita sarà assoggettata ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente che saranno a carico dell'aggiudicatario.

D) MODALITA' DI VENDITA E LA 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 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; 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, 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,** che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene

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

rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

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

- Nell'offerta telematica dovrà essere indicato:
  - **Procedura e lotto** per il quale l'offerta è proposta;
  - **Indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e **comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
  - **Termine di pagamento** del saldo prezzo e degli oneri tributari, che **non** potrà, comunque, essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);** l'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore 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;
- 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; se l'offerente è minorenne, 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;
  - 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;

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

- 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;

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, 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).

- Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata copia, anche per immagine, della procura — nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata — rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (N.B. il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 non è, allo stato, operativo).
- 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;
- la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate:

Conto corrente Intestato a: "Esec. Immobiliare 114/2023

Aperto presso Chianti Banca

IBAN: IT 06W0867321500000000019315

con causale "Versamento cauzione proc. n. 114/2023"

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.

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

E) 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 nella presente ordinanza e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.
- 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) dall'aggiudicazione.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non risulti collegato al portale il giorno fissato per la vendita.**
- Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
- Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche il giorno **20/05/2025 alle ore 11.00.**
- 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:

I. 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;

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

- 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.

II. <u>In caso di pluralità di offerte</u>:

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 nell'avviso e **comunque pari ad €. 3.000,00.** 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:
- 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 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

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

telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

- Per quanto non in questa sede specificato si rinvia all'Ordinanza di delega ed alla normative vigente.

F) ULTERIORI PRECISAZIONI E INFORMAZIONI UTILI

L'aggiudicatario e tenuto a comunicare al professionista delegato eventuali successive variazioni di residenza o di domicilio eletto.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it e www.notiziediprato.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente a copia dell'ordinanza di delega del Giudice, all'elaborato peritale nonche foto e planimetrie dell'immobile staggito.

Un annuncio di vendita sarà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista delegate, presso la Cancelleria del Tribunate di Prato o presso il Custode Giudiziario - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VEG. S.R.L.) di Prato – ai seguenti recapiti Tel. 0574-24123 Fax. 0574-26054 e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it; oltre che sui siti internet sopra indicati.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato attraverso i siti www.astalegale.net o www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alle operazioni di vendita descritte nel presente avviso di vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nell'Ordinanza di Vendita, nonchè nel presente avviso.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alle vigenti norme di legge che si intendono qui integralmente richiamate.

Prato 10 Febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Tommaso Lori

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