

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

Il sottoscritto Avvocato **Stefano BACCI**, (c.f. BCCSFN59P01G999D), con studio in Prato, piazza della Gualchierina n. 9, (per comunicazioni P.e.c. stefanobacci@pec.avvocati.prato.it, e-mail avvbacci@hotmail.com, fax 0574020572), delegato ex art. 591 cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale, dott. Enrico Capanna, nella procedura di esecuzione immobiliare n. **96 del 2022**

**AVVISA**

che, a suo ministero, il giorno **5 marzo 2025 alle ore 15:00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, con termine fino al 26 febbraio 2025 ore 15:00 entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO** - Piena proprietà di:

Fabbricato terra tetto, per civile abitazione, a due piani fuori terra, sito nel Comune di Prato, "Frazione Casale", accessibile **da Via Borgo di Casale nc. 56/9**, facente parte di un complesso di fabbricati a schiera di remota costruzione tutti accessibili da corte a comune che si dirama da detta via. L'unità immobiliare è libera su un lato, due lati in parte in aderenza, ed un lato completamente in aderenza con altra unità immobiliare per civile abitazione. La tipologia costruttiva è la seguente: copertura a falde inclinate, tamponamenti esterni e struttura portante in muratura mista pietra e laterizio, facciate intonacate, pavimentazioni in mattonelle di monocottura, rivestimenti servizio igienico e cucina in ceramica, solaio intermedio in voltine, (acciaio e laterizio), intonacate, solaio di copertura in legno e laterizio, infissi esterni in legno e vetro, persiane in alluminio nella parte esterna, porta d'ingresso in legno e vetro e infisso in alluminio e vetro nella parte esterna. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas naturale e corpi radianti in acciaio. L'abitazione al suo interno è composta da:

- Al piano terreno: locale ingresso-soggiorno, da cui si accede direttamente alla cucina, un piccolo ripostiglio sottoscala, e scala per l'accesso al piano primo rivestita in pietra.



- Al piano primo: disimpegno-arrivo scala, antibagno adibito a camera, un servizio igienico dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia ed una camera matrimoniale. Il servizio igienico risulta accessibile direttamente da entrambe le camere, mentre l'accesso al sottotetto avviene da una scala retrattile posizionata all'interno del disimpegno al piano primo. Il tutto per una superficie utile calpestabile di Mq. 65,00 circa.

Al Catasto Terreni del Comune di Prato l'area su cui insiste il fabbricato risulta correttamente censita a Partita 1, (Ente Urbano), e identificata nel Foglio 56 dalla Particella 199, superficie Mq. 88. Conseguentemente al trasferimento della proprietà non sarà necessario presentare la voltura al Catasto Terreni in quanto l'immobile è iscritto a partita speciale 1 – privo di intestati. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'unità immobiliare risulta correttamente intestata per l'intero all'attuale proprietaria e come di seguito identificata:

Foglio 56 dalla Particella 199, sub. 2 categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq. 84, totale escluse aree scoperte mq. 84, Rendita Euro 348,61, indirizzo, Via Borgo Di Casale n. 56/9, Piano T-1.

La corte di accesso a comune, Bene Comune Non Censibile, (BCNC), è rappresentata nel Foglio 56 dalla Particella 201, Via Borgo Di Casale SNC, Piano Terra.

#### - CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta edificato e successivamente modificato in ordine ai seguenti atti amministrativi:

- 1) Edificazione originaria antecedente al 1° Settembre 1967.
  - 2) Concessione Edilizia in Sanatoria, (condono edilizio), ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85, per la costruzione del servizio igienico al piano primo, Protocollo n. 89142, del 22/11/1986, N° d'Ordine 29983, rilasciata in data 18/06/1998.
  - 3) Relazione Tecnica di Asseveramento, ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85, per l'esecuzione di opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria, Protocollo n.19098 del 30/04/1990.
- Successivamente, non risultano depositati, e/o rilasciati dal comune di Prato, ulteriori atti autorizzativi. L'unità immobiliare risulta priva del certificato di Abitabilità/Agibilità.

#### - DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE RILEVATE:

Dal rilievo effettuato dall'esperto estimatore sono emerse alcune difformità interne rispetto ai suddetti titoli autorizzativi come di seguito elencate:

- 1) presenza di una parete divisoria in cartongesso tra il locale disimpegno, (arrivo scala al p.1.) e il locale servizio igienico, con trasformazione in vano adibito a camera, privo di aereazione diretta dall'esterno della superficie utile di mq. 7,50 circa.



2) realizzazione di un'apertura di comunicazione diretta su muratura portante, tra la camera matrimoniale e il servizio igienico a p.1.

Le modifiche, effettuate in assenza di titolo autorizzativo, costituiscono una grave carenza dal punto di vista igienico/sanitario in quanto contrastano con il regolamento edilizio vigente del comune di Prato, oltre a rappresentare difformità rilevanti dal punto di vista edilizio.

Pertanto, prima di procedere con la vendita dell'immobile sarà necessario il ripristino dello stato legittimato, rimuovendo gli abusi, e subito dopo a seguire, procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale agli atti.

**- COSTO DELLE OPERE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI:**

Quantificazione delle opere di ripristino, relative agli abusi sopra elencati, con riferimento ai prezzi medi di mercato praticati nella zona di appartenenza nell'anno 2022.

-Allestimento cantiere edile e trasporto materiali e attrezzi in sito	=€. 500,00
-Demolizione parete in cartongesso e trasporto a discarica	=€. 500,00
-Smontaggio porta in legno e trasporto a discarica	=€. 120,00
-Tamponamento apertura w.c. p.1. in mattoni pieni compreso: intonaco e tinteggiatura da ambo i lati	=€. 700,00
-Varie ed eventuali +10% sui precedenti	=€. 182,00
<b>TOTALE</b>	<b>=€. 2.002,00</b>
IVA 10%	=€. 200,20
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>=€. 2.202,20</b>

-

**- COSTO DELLA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE:**

Poiché, a seguito dei lavori di adeguamento elencati al paragrafo precedente, la planimetria catastale agli atti risulterà difforme rispetto allo stato dei luoghi, dovrà procedersi con l'aggiornamento della medesima, in conformità a quanto previsto dal D.L. n. 78 del 31 Maggio 2010, attraverso la presentazione all'AGE – Ufficio Territoriale di Prato, di una dichiarazione di variazione, causale: “diversa distribuzione degli spazi interni”, con procedura informatizzata “Docfa”.

-Onorario medio Geometra, per redazione e presentazione pratica, “Docfa”, comprensiva	=€. 600,00
---	------------



di rilievo e restituzione grafica dell'U.I.	
-Spese vive di presentazione	=€. 50,00
-ONORARIO E SPESE	=€. 650,00
-CP. GEOMETRI 5%	=€. 32,50
IVA 22%	=€. 150,15
<b>TOTALE</b>	<b>=€. 832,65</b>

Il perito estimatore nominato dal G.E. del Tribunale di Prato ha pertanto stabilito che il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale dell'immobile ammonta a complessivi Euro 3.034,85, arrotondati ad Euro **3.035,00** (tremilatrentacinque/00).

Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E): l'esperto estimatore la dichiara non presente agli atti.

**- STATO IMMOBILE:**

Il bene immobile risulta in stato di manutenzione e conservazione assai scadente, visto lo stato di abbandono in cui presumibilmente versa da alcuni anni, il grado delle finiture è di tipo commerciale, mentre la zona di appartenenza, anche se periferica rispetto al centro della città di Prato, ma centrale rispetto all'abitato della frazione di "Casale", risulta abbastanza appetibile sul mercato.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera da persone, mentre al suo interno era occupata da mobili e/o complementi di arredo, capi di abbigliamento, calzature ed oggettistica di vario genere.

Da una ricerca presso gli uffici dell'Agenzia Delle Entrate di Prato, non risultano contratti di locazione registrati opponibili alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposta istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione degli immobili secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

**PREZZO BASE €98.223,75 ((novantottomiladuecentoventire/75)**

**Offerta minima di euro 73.667,81 (settantatremilaseicentosessantasette/81)**

**Importo di rilancio in caso di gara euro 3.000,00 (tremila)**



## CONDIZIONI DI VENDITA

1. L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (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.

2. 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.

3. 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, purché 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 denuncia 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 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;

4. 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 od 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);

**5. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso;**

6. Se l'immobile risulterà occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art. 560 comma 6 c.p.c., se l'immobile costituisce l'abitazione dell'esecutato, il delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita quanto segue: "l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";

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

8. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti 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).



9. Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta (circostanza valutata ai fini di stabilire la migliore offerta), mediante assegno/i circolare/i, non trasferibile/i, intestato/i a "**TRIBUNALE DI PRATO PROC. RG. 96 del 2022**" o mediante bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, 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 del 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 diversa somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura), sul c/c della procedura; il tutto sulla base delle indicazioni che il delegato fornirà all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione del bene;

**In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato, il Giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.**

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.

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

10. Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita ai sensi degli artt. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di avvocati. Gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

11. **Custode giudiziario:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PRATO (TEL. 0574 24123, FAX 0574 26054; e mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it) ).

**Email per richiedere la visita: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it)**

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

13. **La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati nonché nel presente avviso.**



14. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza ed alla perizia di stima, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nonché sui seguenti siti internet: **www.astalegale.net**, **www.tribunale.prato.it** e **www.astegiudiziarie.it**.

15. L'asta beneficerà della pubblicazione ex art. 490 comma 3 c.p.c. tramite i servizi pubblicitari “*vetrina permanente*”, “*newspaper/aste del Tribunale in versione digitale ed app*”, offerti da astalegale.net e i servizi pubblicitari “*rete aste real estate*” e “*vetrina immobiliare permanente*” offerte da Aste Giudiziarie in linea s.p.a., invariati i termini e le altre forme di pubblicità già indicate.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

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 eseguenti 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà





una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. 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.

• 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 minorenni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;
- ricevuta del pagamento della cauzione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;
- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o 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,



- 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, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “**versamento cauzione proc. n. 96/2022**”) eseguito sul conto corrente della procedura Chianti Banca, Filiale di Prato, Via Ferrucci 191

**IBAN IT38W086732150000000914180**

**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;

• **Copia del primo avviso di vendita, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP, dovrà essere notificato a cura del delegato al debitore esecutato ex art. 492 c.p.c. (ove non costituito), ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. ed ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. (ove non costituiti) e depositata in PCT.**

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

1) 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;

2) 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);



3) 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;**

4) 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.

Laddove, dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;

**5) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;**

6) 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);

7) 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;

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

9) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;



- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

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;



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

11) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" **c.d. spettatori**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti**;

12) all'aggiudicatario è richiesta la dichiarazione prevista dall' art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 secondo le modalità di cui all' art. 585 c.p.c.ed utilizzando i moduli pubblicati sul sito del Tribunale di Prato.

13) laddove non si sia ancora provveduto a fissare udienza di discussione e approvazione del progetto di distribuzione si applicherà la disciplina dell' art. 596 commi 1 e 2 c.p.c. nella vigente formulazione. Si precisa che, nel caso in cui siano in corso le operazioni di liberazione da persone o cose, si provvederà in ogni caso ad accantonare l' importo di Euro 10.000,00 (diecimila), quale fondo spese per i costi di liberazione, salvo la maggior somma autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni su richiesta del custode.

14) Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

Prato, lì 2 dicembre 2024

Avv. Stefano Bacci

