

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Avviso di vendita immobiliare ex art. 490 c.p.c.**  
**Procedura esecutiva n. 40/2022 (alla quale sono riunite le nn. 32/2023 e 109/2023)**

La sottoscritta Avv. Paola Fossi con studio in Prato, Viale della Repubblica n. 86, pec: paolafossi@pec.avvocati.prato.it, telefono e fax 0574.592150, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott.ssa Stefania Bruno (ora sostituito dal Dr. Enrico Capanna) con ordinanza del 26 marzo 2024

**AVVISA**

che il giorno **16 aprile 2025 alle ore 10,00**, presso il proprio studio, posto in Prato, Viale della Repubblica n. 86, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

del bene immobile descritto nella Parte Prima del presente avviso, con le modalità e le disposizioni indicate nelle successive Parti Seconda, Terza e Quarta.

**PARTE PRIMA**  
**BENI OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO – piena ed esclusiva proprietà**

- Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale di sei piani fuori terra oltre due piani seminterrati, libero su quattro lati, ubicato nel Comune di Prato, loc. Soccorso, Via Ludovico Ariosto n. 24-24/6. L'edificio condominiale è dotato di un ascensore per ogni scala condominiale.

L'appartamento è posto al civico 24/1, al secondo piano, con accesso dalla terza porta a sinistra per chi proviene dalle scale condominiali, contraddistinto dal numero interno 9. È composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni di cui uno dotato di finestra, ripostiglio e ampio terrazzo su due lati.

- Posto auto coperto posto in Prato, Via Ludovico Ariosto n. 24/6, ubicato al piano secondo interrato di circa 13 mq e precisamente il quattordicesimo ed ultimo posto auto sulla sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile condominiale.

- È inoltre compresa la quota di 1/70 su due posti auto coperti condominiali per disabili, posti al piano secondo interrato, con accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte da via Ludovico Ariosto n. 24/6.

Al momento della perizia erano in corso lavori di riqualificazione energetica 110% dell'edificio per installazione cappotto, sostituzione infissi e chiusure oscuranti e generatore di calore per le singole unità.

L'impianto di riscaldamento insieme a quello d'acqua calda sanitaria è di tipo autonomo collegato alla caldaia alimentata a gas metano posta sulla facciata esterna. L'impianto termico genera calore mediante radiatori in alluminio. È presente anche un impianto d'allarme e la predisposizione per l'impianto di condizionamento. Al momento del sopralluogo del CTU gli impianti erano funzionanti.

L'unità immobiliare è in buono stato conservativo.

La superficie commerciale totale è di mq. 89,22.

**CONFINI**

Parti condominiali su più lati, proprietà Begliomini Catia o aventi causa, Bianchi Marcello-Lombardi Giovanni o aventi causa, s.s.a.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i beni sono così identificati:

- **Appartamento:** Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 10, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 99,00 – escluse aree scoperte mq. 90,00, Rendita Catastale Euro 671,39, Via Ludovico Ariosto 24/1, Piano 2°.

- **Posto Auto Coperto:** Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 110, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 61,77, Via Ludovico Ariosto 24/6, Piano S2.

**Beni comuni censibili, 1/70 di due posti auto per disabili:** - Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 115, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq. 16, Rendita Catastale Euro 76,02, Via Ludovico Ariosto 24/6, Piano S2; - Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 121, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq. 15, Rendita Catastale Euro 71,27, Via Ludovico Ariosto 24/6, Piano S2.

**Beni comuni non censibili:** - Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 163, via Ludovico Ariosto 24/1 S2-S1-T-5, (vano scala C, ascensore, locale autoclave e disimpegni) comune ai sub. da 2 a 23 compresi, sub. 500, sub. 501; - Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 166, via Ludovico Ariosto 24/6 S2-S1-T, (corsia di scorrimento rampa e scannafosso) comune ai sub. da 110 a 154; - Foglio di Mappa 74 particella 1510 subalterno 168, via Ludovico Ariosto T, (area a verde, camminamenti pedonali, porticato ed accessi pedonali ai vani scala) comune ai sub. da 2 a 70 compresi, sub. 500, sub. 501, sub. 502; - Foglio di mappa 74 particella 1510 subalterno 169, via Torquato Tasso T, (area di manovra pedonale e carrabile) comune ai sub. da 2 a 70 compresi, sub. 500, sub. 501, sub. 502 e dal sub. 155 al sub. 162, - Foglio di mappa 74 particella 1510 subalterno 171, via Torquato Tasso T, (porticato) comune ai sub. da 2 a 23 compresi, sub. 500, sub. 501; - Foglio di mappa 74 particella 1510 subalterno 172, via Ludovico Ariosto T, (alloggio comandi antincendio) comune ai sub. da 2 a 154 compresi, sub. 500, sub. 501, sub. 502.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'Unità immobiliare non è dotata di Attestato di prestazione Energetica.

### **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Sia l'abitazione che il posto auto in proprietà esclusiva che i posti auto coperti condominiali per disabili, risultano regolarmente accatasti, e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto L'edificio di cui è porzione il bene oggetto di stima nel Piano Operativo vigente è classificato "TR3" Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale "

Il complesso immobiliare, di cui è porzione il bene oggetto di vendita è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia 17537 di PG del 19.03.2003 PE 636/2003 rilasciata il 24.11.2003;

- Variante in Corso d'Opera ai sensi dell'art. 45 del Reg. Edi. n°62370 di PG del 14.09.2006 PE 2976/2006

- Deposito Certificato di Abitabilità n° 113437 di PG del 12.11.2007 ABAG 275/2007

Il CTU non ha riscontrato difformità rispetto agli atti abilitanti e pertanto gli immobili sono liberamente commerciabili e urbanisticamente conformi.

### **ONERI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Ludovico Ariosto. Alla data del 12.03.2024 gli oneri condominiali non corrisposti ammontavano ad euro 7.952,22 di cui euro 1.238,92 per l'anno 2023. L'acquirente risponde solidalmente con l'esecutato relativamente al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp att. cc.

**Il tutto come meglio descritto dall'elaborato peritale, foto e planimetrie disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega ed al presente avviso di vendita, sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

Le visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il **Custode Giudiziario Is.Ve.G. srl** tel. 0574/24123, fax 0574/26054, e-mail: [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it).

## **PREZZO DELLA VENDITA**

**PREZZO BASE**

**Euro 160.000,00 (centosessantamila/zero zero)**

OFFERTA MINIMA di partecipazione alla vendita, ex art. 571 II co. c.p.c:  
**euro 120.000,00 (centoventimila/zero zero)**

Deposito cauzionale: **10% del prezzo offerto**

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: **euro 3.000,00 (tremila/zero zero)**

La vendita è soggetta ad imposta di registro che dovrà essere pagata dall'aggiudicatario.

## **PARTE SECONDA**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Si evidenzia che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche come di seguito indicato:

**1. Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 15 aprile 2025 (giorno precedente la vendita) le offerte 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore della vendita telematica Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.

**2.** 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 inammissibilità.

**3.** 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 di offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta.

4. 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.

5. 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.

6. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**7. All'offerta telematica, redatta sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:**

a) scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale, e del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE, dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge; in caso di 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;

b) ricevuta del pagamento della cauzione;

c) 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;

d) **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.

8. 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.**

9. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 40/2022"**) eseguito sul conto corrente della procedura presso CHIANTI BANCA, filiale di Prato, al codice IBAN IT 48 E 08673 21500 000000917651 **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 risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

10. L'offerente dovrà specificare nell'offerta se per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. In ogni caso le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

11. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

12. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi per il professionista delegato che il decreto ministeriale n. 227

del 15.10.2015 pone a carico dell'aggiudicatario (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e purgazione del bene); l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

**13.** L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

**14.** Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese (oneri tributari e compenso delegato) dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta), **termine perentorio, non prorogabile e NON sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali.**

### **PARTE TERZA** **SI RENDE NOTO ALL'OFFERENTE**

a) - che 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. 06.06.2001 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

b) - che 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;

c) - che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Si dà atto altresì che dalla relazione dell'esperto potrà emergere l'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);

e) - che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sui beni posti in vendita;

f) - che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In forza dell'art. 560 6 co. c.p.c., 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 ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese per la liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

g) - ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, posto in Prato, Viale della Repubblica n. 86 – Tel 0574-592150 – e-mail: paolafossi@studiolegalefossisalvadori.it.

h) - il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia di stima, le fotografie e le planimetrie saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. e 631 bis c.p.c., sul sito ufficiale del Tribunale di Prato [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Un annuncio di vendita verrà pubblicato sul sito [www.notiziediprato.it](http://www.notiziediprato.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui portali immobiliari privati [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it) e mediante la Vetrina Immobiliare Permanente su [reteaste.it](http://reteaste.it) e il Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app.

## **PARTE QUARTA** **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 nell'ordinanza di vendita e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente può indicare un termine più breve.

**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, NON 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.**

**5.** Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche il giorno della vendita, 16 Aprile 2025, a partire dalle ore 10:00.

**6.** 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.

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

**8.** 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 d'asta sopra indicato, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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 dell'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 ad **euro 3.000,00**.

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

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

**9.** All'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN, che dovranno **obbligatoramente** 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 possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" **c.d. spettatori**, il G.E. ha **autorizzato esclusivamente la partecipazione** del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

**11.** Per quanto qui non espressamente indicato, si intendono comunque richiamate le vigenti norme di legge in materia.

## **PARTE QUINTA** **ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**1.** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**

**2.** Si specifica che: ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed 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 precedente, 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 di 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 tal fine. 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.

**3.** Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – **da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato. 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.

**4.** Il professionista delegato provvederà a informare il Giudice del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con **incameramento della cauzione**.

Prato, 30.12.2024

Il Delegato alla vendita  
Avv. Paola Fossi