

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

La sottoscritta dottoressa **LAURA BIAGIOLI**, Notaio in Prato, con studio in via F. Ferrucci n. 203/C (Telefono: 0574 592532 – mail: studio@notaobiagioli.it) delegato ex art. 591 cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale, dott. Enrico Capanna, nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2024**

**AVVISA**

che, a suo ministero, il giorno **21 maggio 2025 alle ore 10.00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO:** Unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta al piano primo di un più ampio immobile condominiale di sette piani fuori terra ubicato in Comune di Prato, via Baracca n. 50 int. 4, oltre a cantina e soffitta di pertinenza site al piano seminterrato ed al settimo piano, nonché autorimessa posta al piano seminterrato con accesso da civico 48 della stessa via.

L'abitazione in oggetto è attualmente suddivisa, senza titolo, in due abitazioni che condividono una porzione di ingresso dall'androne condominiale, ora ad uso comune. Entrambe le porzioni in cui l'appartamento risulta suddiviso dispongono di cucina o soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico (di cui uno finestrato e l'altro cieco con accesso diretto dalla camera) e un terrazzo ciascuna.

Al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** quanto in oggetto risulta censito, in giusto conto, nel foglio di mappa **23**, rappresentato dalla particella **1797**, subalterni:

- \* **19**, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 113, rendita euro 573,27 (l'abitazione);
- \* **33**, categoria C/6, classe 6, consistenza e superficie catastale mq. 12, rendita euro 91,10 (l'autorimessa).

**CONFORMITA' CATASTALE:**

- la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dell'immobile; la difformità della stessa è afferente principalmente all'esecuzione dell'opera di frazionamento dell'abitazione in due unità immobiliari distinte. Tuttavia, posto che il frazionamento in due unità immobiliari è bloccato dall'impossibilità di regolarizzazione urbanistica, il CTU non ha reputato necessario, né opportuno, effettuare l'aggiornamento catastale;
- l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni si precisa che, dalla documentazione agli atti risulta che i titoli edilizi legittimanti il fabbricato, di cui il bene in oggetto è parte, sono i seguenti:

- Licenza edilizia busta ST-364-1966 Protocollo 12234 del 30 aprile 1966 per nuova costruzione;
- Certificato di abitabilità Busta ABAG-30323-1967 Protocollo 30323 del 19 ottobre 1967;
- Pratica ascensore condominiale Busta ASCST-5910-1900.

Successivamente l'appartamento in oggetto è stato interessato da modifiche distributive interne, risultando i seguenti titoli.

- Attività libera di manutenzione straordinaria busta PE-2145-2013 Protocollo 89335 del 31 luglio 2013;
- Attestato di Prestazione Energetica Busta ACE-3278-2013 Protocollo 131879 del 19 novembre 2013.

Ad eccezione del frazionamento effettuato senza titolo di cui sopra, lo stato dei luoghi è conforme per consistenza, destinazione e distribuzione degli ambienti, a quello rappresentato nella licenza edilizia del 1966. Il CTU ha rilevato lievi difformità rispetto allo stato di progetto della licenza verosimilmente afferenti alla fase di costruzione dell'immobile, come dimostra l'esatta rappresentazione della planimetria catastale del 1967. Il CTU ha dato atto che nel grafico della CILA del 2013 è riportata la dicitura "stato licenziato - variante alla licenza n. 364/1966 presentato in data 8 ottobre 1968", variante che, se esistente, potrebbe aver implementato le suddette lievi difformità; variante tuttavia non rinvenuta presso l'archivio.

Con riferimento alla licenza ed allo stato finale dell'ultima pratica edilizia presentata per il bene in oggetto, ovvero CILA 2013, dal sopralluogo e dai rilievi effettuati dal CTU è stato riscontrato, come meglio specificato nella CTU agli atti:

- esecuzione di opere volta al frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari distinte ed autonome;
- altezza di alcuni ambienti dell'abitazione pari a m. 2,77 anziché m. 2,90 come rappresentato sia nella licenza edilizia che nelle planimetrie catastali;
- lievi difformità nella rappresentazione dei locali accessori, tra cui la misura delle altezze nette.

Le difformità relative alle altezze sono sanabili tramite presentazione di pratica edilizia a sanatoria per la quale il CTU ha stimato un costo di euro 3.000,00 circa.

Per quanto attiene il frazionamento riscontrato, il CTU ritiene lo stesso non regolarizzabile. I costi per il ripristino del bene allo stato originario sono stati stimati in euro 1.000,00.

Viene dato atto che nella valutazione del bene è stato tenuto conto dei suddetti costi.

Per tutto il resto si rimanda alla CTU agli atti e pubblicata.

**STATO IMMOBILE:** Una porzione dell'immobile frazionato abusivamente (quella con accesso a sinistra) risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato a Prato il 28 marzo 2018 al n. 2113, avente durata di quattro anni dal 1 marzo 2018 con opzione di rinnovo per altri quattro anni in assenza di disdetta. Relativamente a detto contratto di affitto si precisa che il custode ha provveduto in data 13 gennaio 2025 ad inviare alla parte esecutata ed al conduttore con raccomandata A/R comunicazione di disdetta.

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

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

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

*Viene dato atto che il custode prenderà in considerazione esclusivamente le richieste visita che verranno eseguite tramite i canali ufficiali del Portale delle Vendite Pubbliche.*

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

**PREZZO BASE euro 148.000,00**

**OFFERTA MINIMA euro 111.000,00**

**Importo di rilancio in caso di gara euro 3.000,00**

**VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO.**

\*\*\*\*\*

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

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

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

**5- Qualora il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 cpc o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario - entro il suddetto termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura) sul conto corrente della procedura.**

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria.

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

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

8 - Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – da specificare nell'offerta - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato.

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

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

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

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

12 - La perizia di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis cpc. nonché sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)".

L'annuncio di vendita sarà inoltre pubblicato sui siti forniti dalle società Astalegale.net Spa e Aste Giudiziarie Inlinea spa.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Tutte le attività che norma dell'art. 571 cpc e seguenti dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato, con modalità telematiche, come di seguito indicato:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositare personalmente o tramite un presentatore attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**, con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "**offerta telematica**" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Detta offerta **deve riportare o avere in allegato:**

- complete generalità dell'offerente;

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale** l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, **a pena di inammissibilità.**

Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 il termine fissato.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal PORTALE e conservate dal Ministero 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 sopra previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere **necessariamente allegati**:

- **scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale** (o del **permesso di soggiorno** in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta; in caso di società occorrerà allegare **visura camerale aggiornata** da cui risultino i poteri ovvero la **procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri**; se l'offerente è minorenne o altro incapace, copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del **provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare**; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento di identità valido e codice fiscale del coniuge;

- **la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00**. Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), in quanto **non soggetto a restituzione**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- **la ricevuta di pagamento della cauzione**. La **cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 41/2024**") eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la Chianti Banca - **IBAN:**

**IT92Y086732150000000922276**

**almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

- **la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** per le eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura notarile**, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, **rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui:**

1) l'offerente si serva di un presentatore;

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

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

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

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

2) L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. **presentatore**, il quale può 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).

**In relazione alla figura del c.d. presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, **si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, debba essere munito di procura notarile come sopra indicato.**

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

4) il delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

5) **Il professionista delegato in data 21 maggio 2025 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche**; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita.

6) **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alta con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 1 lettera f del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

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

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

**Nel corso del 1° esperimento di vendita** se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

**In caso di pluralità di offerte valide:** si procedere alla gara sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prato, li 26 febbraio 2025

**Notaio Laura Biagioli**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laura Biagioli', written over the printed name.