TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Professionista delegato: Dott.ssa Benedetta Gori

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI *EX* ART. 490 C.P.C.

La sottoscritta BENEDETTA GORI, Dottore Commercialista in Prato, delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Prato, Dott.ssa Stefania Bruno, al compimento delle operazioni di vendita nella **Esecuzione Immobiliare n. 23/2023 R.G.E**.

AVVISA

a) che **il giorno 22 dicembre 2026, alle ore 12,00**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO *ex* art. 570 e ss. c.p.c., CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA,** del bene immobile individuato e descritto al successivo paragrafo n. 1, con le modalità e condizioni di seguito elencate all'interno dei paragrafi n. 2 e n. 3 del presente avviso.

1. IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA

1.1 LOTTO UNICO – Piena proprietà di terreno semi collinare di forma irregolare a destinazione catastale bosco misto, della superficie catastale di mq. 18.700, avente accesso dalla pubblica Via Baronese attraverso passo pedonale e carrabile ubicato sulle particelle 11, 12 e 17 appartenenti ad altre proprietà. Il terreno risulta posto nel Comune di Montemurlo, in Via Baronese.

Il terreno attualmente risulta coltivato in parte con piante di olivo ed in parte a bosco; sul terreno sono inoltre presenti anche annessi agricoli con struttura in legno oltre a delle voliere/recinzioni realizzate in rete metallica e pali. Il terreno non risulta dotato di impianto di irrigazione ma è dotato di impianto elettrico con alcuni lampioni.

Il terreno in oggetto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

Terreno: Foglio 16, Particella 35, qualità: BOSCO MISTO, classe 3, Superficie 18.700 m2 R.D. Euro 6,76 R.A. Euro 2,90.

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: Particella 11, Particella 17, Particella 18, Particella 23, Particella 24, Particella 43, Particella 561, Particella 8156, Particella 8158, Particella 8130, Particella 8184, s.s.a.

1.2 Elencazione pratiche edilizie e conformità urbanistica

Dalla relazione di stima redatta dal CTU, pubblicata integralmente sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it, alla quale si rimanda per i necessari approfondimenti, risulta quanto segue:

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

RIFIUTI – RIFIUTI SPECIALI

Nel terreno sono presenti materiali di risulta, motocicli, macchinari agricoli in disuso, contenitori e/o serbatoi (i quali secondo quanto detto dalla proprietà non contenenti liquidi nocivi), pertanto si stima una cifra per lo smaltimento di quanto sopra riportato in € 25.000,00.

Inoltre non vi è visivamente presenza di amianto e non vi sono copie di documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.

Il Giudice Delegato ha disposto che l'importo di € 25.000,00, stimato dal perito, venga decurtato dal prezzo base e, pertanto, le spese di liberazione non saranno sostenute dalla procedura in quanto già decurtate dal prezzo di vendita.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto del terreno identificato al NCT al Foglio di Mappa 16, Particella 35, non corrisponde a quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti, in quanto i manufatti presenti per dimensioni, nonché per l'evidente continuità temporale di giacenza, a prescindere del vincolo strutturale al terreno, portano a definire la necessità di allineamento catastale sia cartografico che di censimento al catasto fabbricati.

Dovrà essere valutato dall'aggiudicatario se avrà le caratteristiche di attività agricola per il fiscale riconoscimento di ruralità. Pertanto per la regolarizzazione dovrà essere presentato Tipo Mappale strumentale, con pratica Pregeo ed accatastamento dei fabbricati con pratica Docfa, per un costo stimato pari ad € 2.000,00 per il tipo mappale ed € 2.000,00 per le planimetrie catastali dei fabbricati, comprensivi di tributi catastali.

TITOLI EDILIZI

Il bene è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 224 del 05/12/2009, per la quale è stato richiesto l'annullamento al Comune di Montemurlo prot. 2015/0026355 del 18/11/2015 per ripresentazione di nuova Attestazione di conformità in Sanatoria;
- Autorizzazione Amministrativa temporanea n. 133/2012 del 14/06/2012 prot. n. 13748, per la realizzazione di recinzione;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., pratica n. C/2015/500 del 01/08/2016, ritirata il 12/09/2016.

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto dei manufatti presenti sul terreno non risulta conforme a quanto rappresentato nei grafici di progetto inerenti Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., pratica n. C/2015/500 del 01/08/2016, ritirata il 12/09/2016, in quanto sono state rilevate modifiche.

Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00.

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

1.3 Occupazione e vincoli sul bene

In data 28/11/2023 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec al CTU l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla parte esecutata.

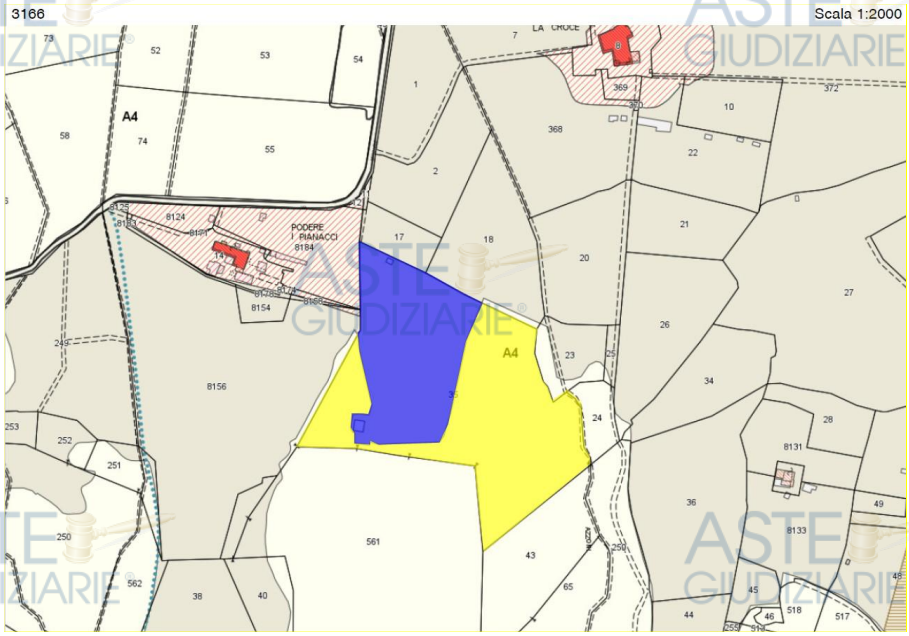
Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

1.4 Destinazione urbanistica ed oneri di natura condominiale

Si riporta estratto cartografico allegato al CDU rilasciato dal Comune di Montemurlo in data 05/09/2023 al n. 3166, relativo al vigente Piano Operativo approvato con DCC 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT 24 del 12/06/2019 e s.m.i..



Coloritura blu A4_ Collina Urbana – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato- Zone Omogenee ZONE E – aree agricole.

Coloritura gialla A4_ Collina Urbana – Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato- Zone Omogenee ZONE E – aree agricole.

A seguito dell'approvazione del nuovo Piano Strutturale avvenuta con DCC 83 del 20/12/2018, pubblicato sul BURT il 13/02/2019, si fa presente che la particella risulta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

Vista la tipologia del bene non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

1.5 Superfici

La superficie utile è così determinata:

- **Terreno: mq. 18.700**

Più precisamente:

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

CALCOLO SUPERFICI

SUPERFICI		
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERICIE m^2
F. 16 P.LLA 35 Porzione Uliveto	Terra	8450
F. 16 P.LLA 35 Porzione Bosco	Terra	10250
TOTALE		18700

1.6 Prezzo dell'immobile:

Valore di perizia: Euro 162.500,00 (centosessantaduemila cinquecento/00),

Spese smaltimento rifiuti a carico dell'aggiudicatario: Euro € 25.000,00 (venticinquemila/00)

Valore di perizia netto 1°esperimento di vendita: Euro 137.500,00 (centotrentasettemilacinquecento/00)

Prezzo base ribassato: Euro 58.010,00(cinquantottomiladieci/00)

Offerta minima: Euro 43.510 (quarantatremilacinquecentodieci/00)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00)

2. MODALITÀ DI VENDITA

2.1 L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e della Legge n. 47 del 28/02/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza d'ufficio in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo; 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti ed ove consentito, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, della L. n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si dà atto che, vista la tipologia dei beni, la redazione dell'APE è esente.

Nel caso in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario dopo l'emissione del decreto di trasferimento, secondo la normativa vigente.

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

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario, il cui importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

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

2.3 La vendita viene effettuata ad un prezzo base **determinato in Euro 58.010 (cinquantottomiladieci/00)**. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto a quello in precedenza indicato.

2.4 Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), gli oneri tributari e le spese dovranno essere versati entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico da effettuarsi sul conto corrente della procedura esecutiva, col seguente IBAN:

IBAN: IT 78 B 08673 21500 000000915828.

Nel caso in cui venga indicato un termine più breve, tale circostanza sarà valutata ai fini della migliore offerta.

Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis, comma 2, n. 5, c.p.c.. L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio definitivo effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

2.5 L'elaborato peritale, le foto e le planimetrie saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet <<www.astalegale.net>>, <<www.astegiudiziarie.it>> e <<www.tribunale.prato.it>>.

Un estratto dell'avviso sarà inoltre pubblicato sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e mediante la campagna di Social Media Marketing.

2.6 Il custode giudiziario nominato è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato (Isveg di Prato), Via F.lli Giachetti, n. 35, tel. 0574-24123, e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it.

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

2.7 Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato.

2.8 La vendita è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente;

2.9 In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

3. VENDITA TELEMATICA SINCRONA

3.1 Gli interessati all'acquisto dovranno presentare le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. **esclusivamente entro le ore 12.00 del giorno 21 dicembre 2026 (il giorno precedente la vendita**), esclusivamente con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

3.2 Modalità di presentazione delle offerte telematiche:

- 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it).

  Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e i relativi allegati, 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

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

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta. **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta**.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI ai sensi dell'articolo 571, terzo comma, c.p.c.. 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 portale del 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 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 pari al 10% del prezzo offerto**;
  - 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 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad € 16,00 che dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo**

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

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. e pdf. 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 al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "*versamento cauzione proc. n. 23/2023*"**) eseguito sul conto corrente della procedura esecutiva aperto presso ChiantiBanca - **IBAN: IT 78 B 08673 21500 000000915828) 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.

3.3 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, è stato disposto dal Giudice dell'Esecuzione che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, debba essere **munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e** 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);

3.4 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, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022**) dall'aggiudicazione;

3.5 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;

3.6 Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;

3.7 Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sulla base dell'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;

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

3.9 La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida il compendio sarà aggiudicato, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), si opera come segue:

1. Nel corso del primo esperimento di vendita:
   - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione da parte di creditori *ex* art. 588 C.p.c., 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 *ex* art. 588 C.p.c., 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 *ex* art. 588 C.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.
2. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi:
   - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile *ex* art. 588 C.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
   - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile *ex* art. 588 C.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Se, invece, risultino essere presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta; se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto; se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'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): in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori *ex* art. 588 c.p.c..

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 stabilito al punto 2.3 e comunque pari ad € 3.000,00.

3.10 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).

3.11 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*

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

autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" c.d. **spettatori**, è stato disposto dal Giudice dell'Esecuzione che il professionista delegato **autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati**.

3.12 Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta *ex* art. 579 co. 3 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

3.13 Il creditore che, a seguito della presentazione di istanza di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

3.14 L'aggiudicatario dovrà pagare il saldo prezzo e le spese entro il termine suindicato al precedente punto 2.4. In mancanza, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

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 a "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rinvia alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato.

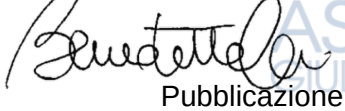
La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Per avere ulteriori informazioni, chiunque vi abbia interesse potrà comunque rivolgersi al professionista delegato, telefonicamente (al numero: 0574/574233) oppure tramite posta elettronica (all'indirizzo mail: benedettagori@studiopicchi.it).

Prato, 04/11/2026

Il Professionista delegato

Dott.ssa Benedetta Gori



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