

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. SILVIA BURLI – C.F. BRLSLV64B56D612X - nata a Firenze il 16 Febbraio 1964, con studio professionale in Prato, Via Adriano Cecchi n.30, tel. 0574.634280; PEC: silviaburli@pec.avvocati.prato.it; delegata dal Giudice delle Esecuzioni, dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nella **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 123/2024**

AVVISA

che il giorno **29 APRILE 2026 ore 11:00** procederà presso il suo studio in Prato, Via Adriano Cecchi n.30, piano 3°, alla **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica** tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica – Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it di quanto descritto e meglio individuato nella perizia di stima in atti alle condizioni e modalità di seguito indicate

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: piena proprietà di porzione di maggior fabbricato del tipo bifamiliare ubicato nel Comune di Montemurlo (PO), Via Como n. 37 e precisamente:

- Porzione di bifamiliare e, più precisamente, appartamento di civile abitazione posto al piano primo, accessibile da detta via mediante piccolo resede frontale adibito a passo, ingresso e vano scale comuni, internamente composto da: ingresso, ampio soggiorno/pranzo, cucina con ripostiglio, tre camere, bagno, oltre a veranda e terrazzo prospiciente la detta Via Como, e con annessi, quali pertinenze esclusive, tre locali soffitta tra loro

comunicanti, oltre disimpegno, il tutto posto al piano secondo e raggiungibile tramite il vano scale comune. Il bene comprende inoltre quota di tutte le parti a comune e condominiali. Le finiture interne del bene sono: pavimentazione in gres e ceramica, rivestimenti del servizio e della cucina in ceramica il servizio igienico al piano primo è dotato di lavabo, bidet, wc doccia; il servizio nel sottotetto presenta wc, lavabo bidet e doccia. Gli infissi esterni sono e vetro con avvolgibili in pvc, le aperture esterne sono dotate di controfinestre in alluminio, gli infissi interni sono in legno tamburato, le pareti sono intonacata e tinteggiate. Gli impianti esistenti sono: elettrico, idro-termo-sanitario con riscaldamento autonomo (caldaia posta nella soffitta) e radiatori in alluminio. L'unità dispone anche di fanc-oil per il raffrescamento estivo posti nelle camere e nel soggiorno. Nel sottotetto invece, sono state posizionate due unità di tipo inverter per caldo/freddo. L'unità immobiliare, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

CONFINI: l'appartamento confina con Via Como, unità immobiliari individuate con i sub.2, 3, e 4 della particella 504, Foglio 21, salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Montemurlo quanto descritto risulta censito al foglio **21**, particella **504** sub.**1**, piani T.1 e 2, Categoria A2, Classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 184 metri quadrati, superficie catastale totale escluse aree scoperte 182 metri quadrati, rendita catastale Euro 619,75 (variazione nel classamento del 26/11/2016 Pratica n. PO0051657 in atti dal 26/11/2016 variazione del classamento – n.12302.1/2016-.)

PREZZO BASE ex art.568 c.p.c.: **EURO 186.781,00**

(centoottantaseimilasettecentottantunoeuro/00) (

OFFERTA MINIMA: EURO 140.085,75 (centoquarantamilaottantacinqueeuro/75)

DEPOSITO PER CAUZIONE: da determinarsi nella percentuale del 10% con riferimento al prezzo offerto.

OFFERTA IN AUMENTO, in caso di gara: Euro 3.000,00

Commerciabilità e situazione urbanistica: Dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato del quale il bene è parte integrante è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

Licenza Edilizia per costruzione di civile abitazione presentata in data a02/12/1966 pratica n.179/1966;

Licenza edilizia in variante alla Pratica n. 179/1966 presentata il 18/05/1967 per sopraelevazione ed ampliamento di edificio bifamiliare pratica n. 108/1968;

Richiesta di Condonò Edilizio L. 47/85 per modifiche planivolumetriche pratica n. 217/1985 protocollo 18168 del 10/12/1985 cu ha seguito rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 149 del 13/12/1990.

Per errori riscontrati nei grafici allegati al Condonò Edilizio è stata depositata pratica di rettifica errori materiali di rilievo prot. 5045/2016 del 02/03/2016.

Il bene descritto non risulta conforme alle sopramenzionate autorizzazioni edilizie.

Le difformità riscontrate si rilevano esclusivamente nella porzione del sottotetto dove sono stati realizzati in modo illegittimo: un servizio igienico, alcune aperture interne tra i vani ed una finestra su muro laterale; alcune tramezzature in cartongesso per suddividere gli spazi e creare una controparete isolante perimetrale; posizionamento di apertura tipo velux su porzione di copertura che insiste sulle scale condominiali.

Per tali modifiche realizzate in assenza di titoli abitativi, è necessario provvedere al ripristino dell'originale stato dei luoghi e/o alla richiesta di sanatoria al fine di ricondurre il bene allo stato legittimo.

Di dette difformità è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo: per gli oneri e le spese relative alla pratica di Accertamento di Conformità, oltre che ai ripristini (smontaggi, rimozioni, ripristini e smaltimento) che sono necessari nel sottotetto per ricostituire la conformità urbanistico-edilizia del bene, è stato valutato un costo di euro 10.000/00 (diecimilaeuro/00). Inoltre, sempre ai fini della determinazione del prezzo è stato previsto un ulteriore abbattimento di € 21.800,00 (ventunomilaottocentoeuro/00). Il prezzo base d'asta dunque, è stato determinato prevedendo un abbattimento di euro 31.800,00 (trentumilaottocentoeuro/00) rispetto al valore venale del bene.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dall'esecutata e dalle altre persone che risultano nello stato di famiglia. 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, co. IX cpc e ss. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

I beni descritti non fanno parte di un condominio

Custode Giudiziario: ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PRATO in persona dell'amministratore delegato, Dott. Pietro De Bernardi, recapito telefonico 377.3131585; e-mail: prenota.po@isveg.it

Vendita soggetta ad imposta di registro

CONDIZIONI DI VENDITA

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 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 di cui all'art. 40 L. n.47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del T.U. purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento alla normativa che impone l'inserimento della classe energetica negli annunci di affitto e vendita, si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto non esiste Attestato di Prestazione Energetica poiché l'ultimo è scaduto in data 10/06/2014.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché del compenso del professionista delegato determinato a seguito di liquidazione del Giudice dell'Esecuzione; il tutto sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario che dovrà effettuare il relativo pagamento entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che sarà indicato in appresso.

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

Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, dovrà essere versato entro e non oltre **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) o entro il minor termine indicato nell'offerta, circostanza questa valutata ai fini di stabilire la migliore offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato della procedura con codice **IBAN IT 46 R 08673 21500 000000929972** accesso presso **Chiantibanca Credito Cooperativo S.C.**

L'aggiudicatario dovrà presentare, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585,co.4 cpc, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007.

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

Ove 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.

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

Per quanto non espressamente qui indicato si rinvia alle norme di legge ed all'ordinanza di delega.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita, della perizia immobiliare del consulente tecnico d'ufficio e del presente avviso, documenti agli atti;

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita sui siti internet www.astalegale.it; www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc dovrebbero essere compiute 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 esclusivamente entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente quello della vendita, esclusivamente con le modalità e i contenuti di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32/2015; 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 d'inammissibilità.

Nella pagina web iniziale Modulo 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 elencati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 -xxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto dell'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 o 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 di acquisto 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 cittadine extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'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;

- la ricevuta di pagamento della cauzione. La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario con **causale “versamento cauzione proc. n. 123/2024”** e senza ulteriori indicazioni eseguito sul conto corrente della procedura il cui IBAN è indicato nel presente avviso **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 di CRO e 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;**

- 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 notarile 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 cpc 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 n. 447/2000. Il bollo virtuale di Euro 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.

Il delegato dovrà provvedere ad annullare il bollo virtuale seguendo le indicazioni riportate nel PST.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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) se l’offerta è formulata dal c.d. **presentatore**, figura prevista dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto, diverso dall’offerente, che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);

se l’offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta deve essere allegata copia anche per immagine della procura- nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva

facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (N.B. il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto dall'art. 12,co.4 ex D.M. n. 32/15 non pare allo stato operativo);

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 e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);

4) il 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;

6) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita;

7) Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art.2, co.1 lett.f) del D.M. n. 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;**

8) la gara si intenderà conclusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

9) la deliberazione sull'offerta 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 d'asta, 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 al 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 il 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 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 all'importo indicato nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nel 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 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 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.

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 n. 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) per quanto non espressamente qui indicato si rinvia alle norme di legge.

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

Prato, 20 febbraio 2026

avv. Silvia Burli