

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Teresa Magno – C.F. MGNTRS71S44A662C - nata a Bari il 04

Novembre 1971, con studio professionale in Prato, Via Adriano Cecchi n.30, tel.

0574.562048; PEC: teresamagno@pec.avvocati.prato.it; delegata dal Giudice delle

Esecuzioni, dott. Enrico Capanna, al compimento delle operazioni di vendita nella

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 50/2023 RGE cui è riunita la n. 92/2023**

**AVVISA**

che il giorno **13 GENNAIO 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](http://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 immobiliare facente parte di un**

**fabbricato condominiale posto in Comune di Prato (PO), Località San Paolo,**

**Via Vivaldi n. 129 e precisamente:**

- appartamento per civile abitazione posto al piano terra rialzato (ammezzato)

sul retro, guardando la facciata del fabbricato suddetto, ed esattamente quello

con ingresso di fronte per chi accede al pianerottolo comune salendo la prima

rampa di scale dal civico n.129 di Via Vivaldi, composto da ingresso,

ripostiglio, cucinotto, tinello, veranda, soggiorno, disimpegno, due camare,

bagno oltre a terrazzo a livello a cui si accede dal soggiorno.

CONFINI: parti condominiali per due o più lati, proprietà Gaggioli, Via Verno,

salvo se altri.

Al CATASTO Fabbricati del Comune di Prato quanto descritto risulta censito al

foglio 44, particella 595 sub.3, Via Vivaldi, piano T. Categoria A2, Classe 3,

consistenza 6,5 vani, rendita catastale Euro 621,04, dati derivanti da variazione del

28 giugno 1989 n. 57824.1/1989 in atti dal 20.09.2003 (protocollo n. 84654)

creazione veranda

**PREZZO BASE ex art.568 c.p.c.: EURO 182.000,00 (centottantaduemila//00)**

**OFFERTA MINIMA: EURO 136.500,00 (centotrentaseimilaecinquecento//00)**

**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

l'edificio di cui fa parte l'immobile qui descritto, è stato realizzato in forza della

Licenza Edilizia P.G. 12901 del 29.05.1971, rilasciata in data 08.08.1977 e ritirata il

10.08.1977. Successivamente è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della

Legge n. 47/1985, protocollata in data 30.04.1986 al n. 35694 ed è stata rilasciata

Concessione a Sanatoria Edilizia il 29.07.2005, ritirata il 12.09.2005 e per opere

interne è stato presentato art. 26 ex Legge n. 47/1985 in data 06.10.1990.

L'immobile risulta accatastato correttamente; nella planimetria non è rappresentato

l'ampliamento dell'apertura tra il tinello e il cucinotto. Si tratta però di una modifica

che non influisce nel classamento dell'immobile.

**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato dagli esecutati. 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.

**Vincoli ed oneri condominiali.** L'unità immobiliare rientra in un complesso condominiale denominato "Condominio Vivaldi 129", amministrato dal geometra Andrea Berti con studio in Prato. Il saldo debitario delle spese condominiali al 9 OTTOBRE 2025 era pari a Euro 17.074,32, il tutto salvo conguaglio, specificando che per l'anno 2025 le spese condominiali ordinarie ammontano ad Euro 849,26 annue.

**Custode Giudiziario:** ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PRATO in persona dell'amministratore delegato, Dott. Pietro De Bernardi, recapito telefonico 3773131585; 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. purchè 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

31.12.2018.

**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 57 F 08673 21500 000000918628** – **Chiantibanca Credito**

**Cooperativo S.C.;**

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](http://www.astalegale.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.prato.it](http://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 (comprendente degli allegati sotto elencati) all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), se l’offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà un 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. 50/2023 cui è riunita la proc. n. 92/2023”** 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.

# ASTE GIUDIZIARIE

## ASTE CONFERIMENTO te dopo la conclusione

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

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

Prato, 27 ottobre 2025

avv. Teresa Magno

Kellogg

1

ASTE  
GIUDIZIARIE

# ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
www.asteufficiolegale.it

