

**TRIBUNALE DI PRATO - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE 93/2020**

Giudice: DOTT. ENRICO CAPANNA  
Delegato alla vendita: DOTT. GIOVANNI PIERI  
Custode: ISVEG PRATO

\* \* \* \* \*

**AVVISO DELLA VENDITA**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto GIOVANNI PIERI, dottore commercialista in Prato, professionista delegato della esecuzione immobiliare in epigrafe (art. 591-bis cpc)

**AVVISA**

Quanto nei seguenti punti:

1	Vendita senza incanto.....	1
1.1	Modalità telematica.....	2
1.2	Versamento della cauzione.....	2
1.3	Versamento bollo virtuale.....	3
1.4	Assistenza.....	3
1.5	La gara in modalità telematica sincrona.....	3
1.6	Documentazione allegata.....	3
2	Informazioni preliminari.....	3
3	Descrizione ed individuazione dei beni.....	4
3.1	Stato di occupazione dei singoli lotti.....	4
3.2	LOTTO 1 - civile abitazione.....	5
4	Credito fondiario.....	6
5	Oneri tributari.....	6
6	Spese.....	6
7	Custodia.....	6
8	Pubblicità.....	6
9	Attività del delegato.....	6
10	Saldo prezzo.....	7
11	Ricorso ad ipoteca di primo grado.....	7

\* \* \* \* \*

**1 Vendita senza incanto.**

Che a suo ministero presso il proprio studio in Prato via Ferrucci 57, 4° Piano,

- procederà alla vendita senza incanto del diritto di **piena proprietà** sul compendio immobiliare costituente LOTTO N. 1, meglio descritto nella CTU agli atti,
- secondo la **modalità telematica sincrona**

come segue:

**LOTTO 1**

data asta	giovedì 7 novembre 2024	ore 10:00
termine presentazione offerte	mercoledì 6 novembre 2024	ore 10:00
base d'asta	87.188,00	
offerta minima	65.391,00	
rilancio minimo	3.000,00	
deposito cauzionale	10%	
regime fiscale	Imposta sul valore aggiunto per opzione	

### 1.1 Modalità telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA", "INVIA OFFERTA" o similare presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) gestito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica 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 sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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. 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 e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;
- ricevuta del pagamento della cauzione;
- 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;

### 1.2 Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente CHIANTI BANCA via Ferrucci di Prato IT58F0867321500043000434767;

- intestato a: ESEC. IMMOBILIARE 93/2020
- causale: VERSAMENTO CAUZIONE ESEC. IMM. 93/2020 LOTTO \_\_\_\_

	<b>COORDINATE BANCARIE</b>
	conto: <b>43/000434767</b>
<b>ESEC. IMMOBILIARE 93/2020</b>	
IBAN: IT 58 F 08673 21500 043000434767	
IT58 F086 7321 5000 4300 0434 767	
Codice BIC: ICRAITRRIP0	

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **dovrà essere effettuato il bonifico almeno n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Ad ogni modo la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

### **1.3 Versamento bollo virtuale**

Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> , sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.

La ricevuta del pagamento del bollo virtuale dovrà essere allegata alla offerta telematica.

### **1.4 Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare direttamente [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

### **1.5 La gara in modalità telematica sincrona.**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. **La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.** La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

### **1.6 Documentazione allegata.**

Il presente avviso di vendita è integrato dall'ordinanza di delega, dalla perizia e da qualsiasi altro documento pubblicato, ai quali si rimanda e che l'offerente con la presentazione dell'offerta da atto di aver letti e ben compresi.

## **2 Informazioni preliminari**

Si precisa quanto segue:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., 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 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 presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al citato Testo unico), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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 Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode e a spese della procedura al più tardi al momento dell'aggiudicazione provvisoria secondo il disposto del nuovo art. 560 c.p.c.;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, foto e planimetrie saranno disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.notiziediprato.it](http://www.notiziediprato.it) e [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it) e sul **portale delle vendite pubbliche**.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto

### **3 Descrizione ed individuazione dei beni.**

Come da estratto perizia di stima a cui si rimanda integralmente.

#### **3.1 Stato di occupazione dei singoli lotti.**

Come specificato in perizia si pone in evidenza quanto segue.

Le due unità immobiliari sono oggetto di un atto di locazione ultraventennale, rogato dal notaio C. Marchi registrato a Prato il 29.05.2017 al n. 6015 serie 1T, trascritto a Prato il 30.05.2017 al n. 3931 di R.P.; nello stesso atto si prevedeva una durata della locazione di 30 anni con inizio dal 17/05/2017 e fine 16/05/2047, ed un canone annuo pari ad Euro 18.000,00 (diciottomila/00) con rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) cad. Essendo l'atto di locazione trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, il contratto di locazione è ritenuto opponibile alla procedura. Nell'ultima udienza del 15/06/2023, il Giudice dell'Esecuzione ha illustrato alle parti le sopravvenienze, ovvero che il Giudice Istruttore preposto ha concesso sfratto per morosità e che pende giudizio di merito su tale morosità che si terrà nel Dicembre 2023. Sempre nella stessa udienza il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto che il "fumus" contenuto nell'ordinanza di sfratto per morosità consenta la vendita dei due lotti, precisando comunque che su di essi grava la pendenza del giudizio di merito che potrebbe avere tra i suoi esiti l'accertamento della validità del rapporto di locazione ultraventennale con conseguente opponibilità della stessa al futuro acquirente.

L'avvocato nominato dal Giudice dell'Esecuzione relativamente allo sfratto, specifica in data 15.7.2024 quanto segue.

In relazione al contratto ultraventennale in questione, è stata avviata dal custode ISVEG (ed è attualmente pendente innanzi al Tribunale di Prato) procedura di sfratto per morosità avverso il conduttore. Nell'ambito del predetto giudizio il Giudice ha già emesso ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito a seguito di opposizione allo sfratto del conduttore. La prossima udienza è fissata per il 18.11.2024 per la precisazione delle conclusioni, avendo il Giudice rigettando ogni

richiesta istruttoria del conduttore opponete. Si rappresenta inoltre che l'ordinanza provvisoria di rilascio era stata dapprima sospesa inaudita altera parte a seguito di opposizione del conduttore alla significazione di sfratto; ma tale sospensione è stata poi revocata. Il conduttore ha altresì presentato reclamo al Tribunale in composizione Collegiale avverso tale ordinanza di revoca della sospensione, ma il reclamo è stato dichiarato inammissibile. A seguito dell'ordinanza del G.E. di revoca della sospensione, il debitore esecutato ha introdotto la mediazione (che ha avuto esito negativo) ed ha avviato il giudizio di merito: in data 19.06.2024 si è tenuta la prima udienza. Il Giudice è attualmente in riserva. Si conferma che gli immobili sono liberi da persone e ISVEG detiene le chiavi in qualità di custode giudiziario.

### 3.2 LOTTO 1 - civile abitazione.

DIRITTO REALE	Piena proprietà
DESCRIZIONE IMMOBILE	Unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra avente ingresso dalla Via Tito Speri nc 2, avente superficie di mq 77.10 e resede esclusivo di mq 44.10.
ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al Fgl. 15, part. n 358, sub 606 del comune di Montemurlo; lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale.
ESTREMI URBANISTICI	<p>Per il complesso residenziale denominato La Rocca, di cui fanno parte le unità descritte nei sopra elencati lotti, sono stati edificati a seguito di Licenza Edilizia n. 233/1973 rilasciata in data 31.07.73. Successivamente il complesso è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 presentata in data 30.04.1986 P.G. 8564, rilasciata in data 6/04/1998 P.G. 5339;</li> <li>• Sanatoria edilizia P.G. 24008 del 31.12.1986, pratica 3870, a seguito della quale è stato notificato in data 17.03.1998 il parere favorevole al rilascio, a condizione che venisse pagato l'importo degli oneri concessori a saldo pari a Lire 32.884.000, per i quali la Società AREA srl si è accollata il pagamento in tre rate a seguito di richiesta ulteriore fatta dal Comune di Montemurlo in data 17.01.2007 P.G. 1576.</li> <li>• In data 23.12.1999 è stata presentata al Comune di Montemurlo Concessione Edilizia n. 141, Protocollo Generale 33884 per la realizzazione di fabbricato adibito a Comando intermedio dell'Arma dei Carabinieri come da Convenzione ai rogiti del Notaio Muscariello del 8.11.2000 rep. 380/93 trascritta il 15.11.2000 al n. 6708, rilasciata dal Comune di Montemurlo in data 12.12.2000 e mai ritirata e quindi decaduta come risulta da attestazione rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montemurlo in data 14.02.2007.</li> <li>• Denuncia di Inizio Attività Edilizia per ristrutturazione P.G. 7832 del 22.03.07 (P.E. 3283), e successive Varianti n. 19782 del 2.08.2007 (P.E. 3413/2007), Variante</li> </ul>

	<p>P.G. 15591 del 30.06.2008 (P.E. 3658/2008), Variante P.G. 5486 del 2.03.2009 (P.E. 3796/2009), Variante P.G. 23716 del 25.09.2009 e infine Variante finale P.G. 28619 del 18.11.2009 con allegata comunicazione fine lavori e certificato di conformità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) P.G. 2218 del</li> </ul>
--	---

#### **4 Credito fondiario.**

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, e l'immobile sia gravato da ipoteca ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, ed in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del delegato, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione autorizzerà il delegato all'immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

#### **5 Oneri tributari.**

Imposta sul valore aggiunto per espressa opzione del debitore esecutato.

#### **6 Spese.**

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 n. 7 e quelle relative al compenso spettante per la purgazione del bene, comunicate dal delegato al momento dell'aggiudicazione, dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo;

#### **7 Custodia.**

Custode dell'immobile è:

- Istituto Vendite Giudiziarie Prato
- Via f.lli Giachetti, 35 | PRATO 59100 - PO
- Tel: 0574/24123-26054
- Fax: 0574/26054
- Email: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it)

#### **8 Pubblicità.**

La pubblicità di legge è eseguita secondo le specifiche dell'ordinanza del giudice.

#### **9 Attività del delegato.**

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio in Prato, via Ferrucci 57, telefono 0574/527390 tutte quelle attività che, a norma dell'art. 571 e ss cpc devono

essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal professionista delegato, previo appuntamento.

#### **10 Saldo prezzo.**

Il Saldo prezzo, comprensivo degli oneri tributari di cui al punto 5 più sopra, dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, informandosi con congruo anticipo per le modalità di pagamento presso il delegato alla vendita.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

#### **11 Ricorso ad ipoteca di primo grado.**

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sulla quota dell'immobile acquistata, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento di saldo prezzo di cui al punto 10 più sopra, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a: "TRIBUNALE DI PRATO – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI".

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di \_\_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_\_ a fronte del contratto di mutuo a rogito \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep \_\_\_\_\_ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"

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

\* \* \* \* \*

Prato, li 16 luglio 2024

Professionista delegato  
Dott. Giovanni Pieri