


TRIBUNALE DI PRATO**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**


* * *



Il sottoscritto Dott. Filippo Ravone, Dottore Commercialista in Prato, con studio in Viale della Repubblica n.36 (Studio Mazzone e Associati), delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Lucia Schiaretti, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2020

AVVISA

che il giorno **6 maggio 2026 alle ore 09,30** dal proprio studio, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA** del lotto in calce descritto, denominato lotto uno, alle seguenti condizioni e modalità:



a) gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/1985 e successive modifiche nonché al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti della 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;

b) il **lotto uno** posto in vendita riguarda:

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra di recente costruzione sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra la via Ponchielli, Piazza della Costituzione e la via Barzano. L'appartamento è posto al piano terra, a sinistra per chi guarda la facciata dell'edificio prospiciente la via Barzano, avente accesso indipendente attraverso resede esclusivo scoperto direttamente dalla suddetta via dal civico 81.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno - pranzo, angolo cottura, w.c., disimpegno, bagno, n. 2 camere.

La superficie dell'appartamento è di circa 87 mq.

Fanno parte del lotto 1 anche due posti auto scoperti compresi in un resede annesso all'appartamento che circonda complessivamente l'unità su tre lati comprendente anche una parte destinata a giardino.

La superficie complessiva del resede è di circa mq 180.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti nei locali w.c., gli infissi sono in pvc muniti di persiane, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è del tipo blindato. Le pareti sono regolarmente tinteggiate, alcune pareti anche ad encausto (stucchi). E' presente in cucina ed in camera impianto di condizionamento.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo centralizzato condominiale a parete (radiatori).

c) diritto posto in vendita, conformità urbanistica e vincoli:

Si precisa che il diritto posto in vendita sui beni appartenenti al lotto uno è quello di piena proprietà.

Il fabbricato di cui il lotto uno fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 3075 del 30/09/2010 (pe. 3/2010);

- variante in Corso d'opera pg. 15280 del 10/07/2013;

- variante in Corso d'opera pg. 12186 del 30/05/2014;

con comunicazione di fine lavori pg. 12187 del 30/05/2014 (parziale) e pg. 24426 del 11/11/2014.

In data 12/11/2014 pg.24507 (pe. 1125/2014) è stato depositato il relativo certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi accertato dal perito è conforme con lo stato legittimato ad eccezione di quanto evidenzia in perizia che viene di seguito riportato:

Lotto uno: il locale w.c. fronteggiante il vano soggiorno comporta la creazione di un disimpegno (anti) per evitare l'affaccio diretto (spesa stimata per esecuzione lavori + pratiche € 2.500,00).

d) l'aggiudicatario del lotto potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, L. 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) stato di occupazione degli immobili:

Lotto uno: è occupato in virtù di contratto di locazione ultranovennale del 02/03/2017 repertorio n. 4650 raccolta n. 3598, registrato a Prato il 06/03/2017 al n. 2502 serie 1T, trascritto a Prato il 06/03/2017 al n. 2594 gen. e al n. 1658 part.

f) oneri condominiali: gli immobili posti in vendita nel lotto fanno parte di un condominio. Le spese condominiali a carico della proprietà degli immobili comunicate dall'Amministratore di Condominio, riportano un debito pari a Euro 1.247,57;

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

g) **valore dei beni posti in vendita ex art. 568 c.p.c.:** lotto uno (piena proprietà): Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00);

h) **deposito cauzionale:** almeno il 10% del prezzo offerto;

i) **aumento minimo in caso di gara:** lotto uno: Euro 3.000,00 (tremila/00);

l) il termine per la presentazione dell'offerta è fissato **entro le ore 12.00 del 5 maggio 2026** utilizzando le modalità telematiche di seguito specificate;

m) 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. In particolare, dovranno essere indicati:

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore indicato al precedente punto g);
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, (termine perentorio, non prorogabile, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- eventuale ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di I grado sui beni in vendita.

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.

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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 Ministero e conservate 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 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 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 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;
- 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 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 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.

Si precisa che il c.d. presentatore potrà 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, sarà accettata soltanto la prima offerta pervenuta).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 16/2020, Lotto uno") eseguito

sul conto corrente della Procedura presso ChiantiBanca, filiale di Prato Via Ferrucci - IBAN: IT43B086732150000000921017 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 risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui sopra, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione con le modalità descritte.

La deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte ex art. 573 c.p.c. avverrà, come innanzi specificato, il giorno 06.05.2026 alle ore 09.30 con modalità telematica.

In caso di unica offerta valida, se la stessa è pari o superiore al 75% ma non al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà l'immobile all'unico offerente a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 ss. c.p.c. o a meno che specifiche circostanze consentano al professionista delegato di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, procedendo in tale ultimo caso ad indire un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

Nel caso invece in cui l'unica offerta sia pari o superiore al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà senz'altro l'immobile all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro il termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato al precedente punto i). Ove manchi l'adesione degli offerenti alla gara sull'offerta più alta, si aggiudicherà l'immobile all'offerta più vantaggiosa (nell'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).

Se 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 o più vantaggiosa è pari o superiore al 75% ma non al 100% del valore di cui al precedente punto g), si aggiudicherà l'immobile a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 ss. c.p.c.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine fissato al successivo punto n) da parte dell'aggiudicatario provvisorio, il Giudice pronuncerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;

n) l'aggiudicatario dovrà entro il termine indicato nell'offerta corrispondere al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione consegnando assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Prato – E.I. 16/2020";

o) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di

ipoteca di I grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo al precedente punto n) direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Prato – E.I. 16/2020". Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. 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 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate 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;

p) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato, che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo, saranno comunicate dal medesimo professionista entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Congiuntamente al versamento del

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

q) i beni posti in vendita vengono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si segnala, per completezza, la presenza sui beni posti in vendita di formalità non cancellabili ma non pregiudizievoli per le quali in parte si rimanda all'elaborato peritale del CTU e relativi allegati ed in parte vengono di seguito riportate in quanto successive alla perizia:

- trascrizione del 25.05.2021 Registro Particolare 4214
Domanda giudiziale accertamento simulazione atti;
- trascrizione del 25.05.2021 Registro Particolare 4215
Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione.

Tuttavia, la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dall'esaminare la perizia di stima né dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

r) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it. Gli interessati ad eventuali visite ai beni posti in vendita dovranno prenotarsi dal Portale delle Vendite Pubbliche.

Per informazioni potranno rivolgersi al sottoscritto nominato anche Custode (tel. 0574/607586);

s) il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a perizia, fotografie e planimetrie dei beni e all'ordinanza di delega, sul portale del Ministero della Giustizia e sui siti sopra citati;

t) per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge;

u) **vendita soggetta ad Iva per opzione del venditore, ai sensi dell'art. 10 d.p.r.633/1972.**

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE:

Lotto n.uno)

Trattasi di:

- appartamento per civile abitazione posto al piano terra oltre a due posti auto scoperti, facenti parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Montemurlo (Po) con accesso da via Barzano, 81, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo, al foglio 15, particella 2662:

- o subalterno 518, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita catastale €. 418,33 per l'appartamento;
- o subalterno 519, cat. C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita catastale €. 139,44 per il primo posto auto;
- o subalterno 521, cat. C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita catastale €. 146,42 per il secondo posto auto.

Sono inoltre in comunione con i proprietari degli altri appartamenti del fabbricato i diritti sui seguenti beni comuni non censibili:



- Fig. 15, p.lla 2662, sub. 507: b.c.n.c. (ingresso-vano scala-loc. autoclave) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520;

- Fig. 15, p.lla 2662, sub. 508: b.c.n.c. (loc. tecnico) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520;

- Fig. 15, p.lla 2662, sub. 517: b.c.n.c. (vialetto) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520.

Prato, 12.02.2026

Dott. Filippo Ravone

