



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'esecuzione

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 9.04.2019
esaminati gli atti del procedimento esecutivo r.g. n. 6/2018;
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che siano disposte devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. , salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,
che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto **con modalità telematica sincrona, alle condizioni riportate nella presente ordinanza**, dell'immobile identificato nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata),

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita .il dott. **Alessio Marcucci** con studio in Prato, via Ferrucci 195/N

NOMINA

gestore della vendita telematica Astalegale.net spa che vi provvederà a mezzo del suo portale

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in **mesi 24** decorrenti dalla notifica della presente ordinanza;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso nella quale venga indicata l'attività svolta nel corso del periodo e le ragioni per le quali non sono state esperite le quattro vendite di seguito previste;

DISPONE

che, in caso di mancata vendita entro il termine indicato, nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, il delegato relazioni a questo giudice per le valutazioni sul prosieguo della procedura;

DETERMINA

in **€ 2.500,00** il fondo spese della procedura per spese pubblicitarie e adempimenti preliminari alle operazioni delegate (ivi compreso il contributo previsto per la pubblicazione sul Portale delle Vendite

Pubbliche, pari a € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita) da versare a cura del creditore procedente (o del creditore fondiario surrogato).

Tale importo dovrà essere versato sul conto della procedura entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Laddove il delegato non riceva dal procedente le somme indicate, invierà, anche a mezzo PEC, richiesta ai legali dei creditori intervenuti chiedendo se intendano surrogarsi al procedente e pagare le somme indicate nel termine di 30 giorni. Qualora nessuno dei creditori intervenuti muniti di titolo risponda affermativamente e versi quanto dovuto, il professionista delegato riferirà al giudice dell'esecuzione che valuterà l'improcedibilità dell'esecuzione.

Rilevato che più Istituti di credito hanno stipulato una convenzione con il Tribunale e che, al fine di garantire trasparenza, efficienza ed efficacia del sistema, è necessario individuare un criterio oggettivo di scelta, e pertanto le procedure esecutive che terminano con un numero pari siano affidate per il deposito delle somme alla Unicredit s.p.a. e quelle a numero dispari alla Chianti Banca (salvo che l'istituto di credito sul quale depositare le somme non coincida con il creditore procedente, in tal caso, la procedura dovrà essere assegnata all'altro istituto bancario convenzionato e la successiva procedura, a prescindere dal numero, dovrà essere assegnata alla banca per la quale si è verificata l'incompatibilità)

DISPONE

che tutte le somme relative alla procedura esecutiva in epigrafe, vengano versate presso un conto corrente intestato al Tribunale di Prato, acceso presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale, **Chianti Banca, Filiale di Prato, Via Valentini n. 3 (numero dispari) / Unicredit s.p.a., in persona del l.r.p.t., Filiale di Prato, via Valentini (numero pari);**

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare:
 - che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
 - che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;
 - che il debitore ha ricevuto la comunicazione (o notificazione da parte del procedente) dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
 - che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo;
 - che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
 - che sono stati esattamente individuati i comproprietari e che gli stessi hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;
 - la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;
 - che i beni pignorati sono effettivamente di proprietà dell'esecutato, mediante un nuovo controllo della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c. e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura (o mediante procedimento sommario di cognizione ex art.702 bis c.p.c. ovvero mediante trascrizione di accettazione tacita dell'eredità), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio ovvero di unione civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati

- ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
 - lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche; qualora rilevasse la mancanza di una di tali condizioni o eventuali difformità o criticità, informerà questo giudice segnalando eventuali problematiche; in ogni caso, darà conto di aver verificato le condizioni sopra elencate nel rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119, da depositare entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega;
- a determinare il valore dell'immobile, sulla base della relazione dell'esperto e tenendo conto di eventuali vendite andate deserte e già tenute (nel qual caso, il prezzo da indicare è quello indicato nell'ultimo avviso di vendita andato deserto), nonché di ogni altro elemento utile di valutazione, salva diversa indicazione del G.E. contenuta nel verbale di prima udienza o in altro provvedimento; **ai fini della determinazione del valore del bene, lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di ogni vendita, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio eseguita dal custode su ordine del giudice; a tale scopo, il delegato dovrà richiedere al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di procedere a nuova vendita;**
 - a redigere l'**avviso di vendita**, contenente le seguenti indicazioni:
 - a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
 - b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
 - c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
 - d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome e il recapito telefonico del custode;
 - e) precisazione del numero di lotti;
 - f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - g) modalità dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte (come *infra* specificato);
 - h) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
 - i) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - l) che, in caso di **prelazione artistica**, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal

professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altre Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica).

Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

m) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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;

n) che 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;

o) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dando atto altresì dell'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione dell'esperto);

p) che è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

q) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

r) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

s) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.it e www.tribunale.prato.it.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale

www.spazioaste.it.

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, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

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 e dell'eventuale 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;

• **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 cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione"** e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente di Astalegale presso Unicredit, filiale di Perugia - IBAN: **IT 43 L 02008 05364 000105216773** **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 - 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;

Copia del primo avviso di vendita, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP, dovrà essere notificato a cura del delegato al debitore esecutato ex art. 492 c.p.c. (ove non costituito), ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. ed ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. (ove non costituiti) e depositata in PCT.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- 2) 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, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, 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) non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione;
- 4) il gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;
- 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 (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- 7) qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'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;
- 8) la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- 9) la deliberazione sulle offerte 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, 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 a 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 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 all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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 a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più 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;

- 10) all'esito della gara il delegato comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN comunicati dal delegato, che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) e a versare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
- 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 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 proprietari non eseguiti**;
- 13) il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c.

Considerata la rilevante novità legislativa, si evidenzia che il professionista delegato potrà, in via sussidiaria, qualora non riesca a provvedere in autonomia al caricamento dei dati sul PVP, affidare l'adempimento di detta formalità pubblicitaria allo stesso soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet, che viene autorizzato sin da ora ad accedere al fascicolo telematico.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c.,

l'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e con iscrizione all'elenco pubblico dei punti di accesso - Decreto del Ministero della Giustizia, DGSIA del 01 ottobre 2014. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine **non inferiore a 45 giorni liberi**;

visto l'art. 490 comma 3 c.p.c.,

VIENE DISPOSTA LA PUBBLICITA' SEGUENTE:

un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura del gestore unico della Pubblicità Astalegale.net sui quotidiani

- LA NAZIONE

- IL TIRRENO

- IL CORRIERE FIORENTINO

- la REPUBBLICA (FIRENZE)

- sul sito internet WWW.NOTIZIEDIPRATO.IT (secondo la proposta dep. presso il Tribunale dal gestore della pubblicità)

nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Prato, distribuito con modalità free-press;

alle condizioni e nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Prato, secondo un calendario preventivamente depositato presso la Cancelleria del Tribunale o sul sito internet istituzionale del Tribunale, in un termine **non inferiore a quarantacinque** prima della data fissata per la vendita, di un avviso (contenuto in moduli tipografici predefiniti e reperibili presso la Cancelleria del Tribunale o sul sito *internet* del Tribunale, di 50/60 caratteri massimi) contenente le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e. tipologia dell'immobile (abitazione, terreno, fabbricato rurale, industriale, commerciale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato dal debitore, affittato, ecc.);

j. prezzo base, **offerta minima** e rilancio minimo in caso di gara;

k. termine per la presentazione delle offerte;

l. data, luogo ed ora fissati per l'apertura delle buste;

m. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it;

Si intendono sin da ora autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità su iniziative dei creditori procedente o intervenuto a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

PONE gli oneri di pubblicità a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, il quale provvederà al relativo versamento nei tempi e modi indicati dal Professionista delegato.

In caso di mancata corresponsione delle somme richieste il professionista provvederà ad informare tempestivamente il Giudice delle esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura a cura del delegato ove sussista un attivo della procedura esecutiva. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente. Di tale circostanza dovrà essere edotto il giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

AFFIDA l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte

con la presente ordinanza alla società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**, che procederà secondo modi e tempi preventivamente concordati con il Tribunale.

La società provvederà in particolare:

- a) a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astalegale.net, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Prato; il professionista delegato provvederà alla verifica della correttezza dei dati inseriti nel bozzetto di stampa degli avvisi di pubblicazione e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- b) a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'estratto della presente ordinanza sui quotidiani di cui sopra, nonché alle forme peculiari di pubblicità, quando espressamente ordinato nell'ordinanza di vendita, su altri quotidiani;
- c) ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- d) ad inviare al delegato, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani, il relativo bozzetto di stampa;
- e) a richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione sul sito internet nonché all'espletamento del servizio di "gestore unico per la pubblicità delle vendite giudiziarie" direttamente al soggetto di volta in volta indicato dal delegato, nonché a comunicare il medesimo nominativo ai quotidiani sui quali è stata disposta la pubblicazione perché questi possano provvedere direttamente alla richiesta di pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati;
- f) a trasmettere al delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari;
- g) a provvedere, in caso di istanza o di assenso dei creditori titolati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma, ad ulteriori forme di pubblicità alternative su giornali a rilevanza locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operativo della comunicazione (ROC) ed aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggiore diffusione nella zona interessata, secondo i modi e le condizioni stabilite in apposite Convenzioni stipulate con il Tribunale.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

- a vigilare sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;
- a depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicità;
- a comunicare, con una lettera raccomandata A.R. o tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita, invitandoli, se interessati, a depositare la domanda di assegnazione per il caso che la stessa non abbia luogo ex art. 588 c.p.c. 10 giorni prima della vendita;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e**

senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

A tal fine, **subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di un'ulteriore autorizzazione da parte del giudice**, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, **entro 10 giorni**, il proprio complessivo credito.

Verificate: 1) la natura fondiaria del credito, 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca, 3) la corretta quantificazione del credito; **nei 10 giorni successivi** il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

Ove, **nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Tale meccanismo non opererà nel caso in cui il debitore esecutato sia stato dichiarato fallito e la procedura inizi o prosegua su istanza del creditore fondiario. In tale ipotesi, resta infatti **necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla distribuzione provvisoria**, subordinata alla prova, da parte del creditore fondiario, della sua ammissione al passivo fallimentare ed al netto di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare in relazione all'immobile subastato che il curatore ha l'onere di far valere costituendosi nel procedimento esecutivo (v. Cass. 23482/2018);

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, 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 al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari". 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;
- a rimettere al giudice dell'esecuzione gli atti, (unitamente al verbale dell'udienza di vendita o ad una relazione da cui emergano le generalità e il domicilio eletto dall'aggiudicatario) nel caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più

- lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
 - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base **nei limiti di un quarto** (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
 - nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quarto tentativo di vendita relazioni al Giudice dell'esecuzione indicando: numero di tentativi di vendita già compiuti, il credito del creditore procedente (come da atto di precetto) e degli intervenuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della procedura il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento, ai fini dell'adozione del provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c., acquisendo preventivamente (anche informalmente tramite comunicazione a mezzo pec) il parere dei creditori sull'eventuale prosecuzione della procedura;
 - a predisporre il **decreto di trasferimento** da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione a mezzo PCT, allegando alla minuta **redatta in formato .rtf**:
 - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
 - la prova dell'avvenuta pubblicazione e notificazione dell'avviso di vendita sul sito internet e sul o sui quotidiani, (qualora non sia già stata depositata in PCT con le relazioni semestrali del delegato e i verbali delle aste esperite);
 - visure ipotecarie e catastali aggiornate alla data del deposito della minuta del decreto di trasferimento (la spesa relativa all'acquisizione di tali visure resterà a carico della procedura);
 - se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
 - l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
 - ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
 - a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
 - alla formazione di un **progetto di distribuzione** e alla fissazione innanzi a sé dell'udienza di discussione e approvazione del piano di riparto secondo le istruzioni pubblicate sul sito del tribunale;
 - **a procedere comunque senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita con o senza incanto, se non per ordine di**

questo ufficio, ovvero di ritardarne la fissazione;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2011, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

Dispone che per la trasmissione degli atti e per tutte le comunicazioni previste, il professionista delegato e il custode (ove diverso dal delegato) si avvalgano esclusivamente dei canali di trasmissione telematici.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

DISPONE

che il professionista delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'**art. 51 c.p.c.**

Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. **In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.**

AVVERTE

il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art.* 602 e ss. c.p.c.

ASSEGNA

al creditore precedente e\o intervenuto surrogatosi al precedente o al creditore più diligente termine di giorni trenta per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.

Prato, 28/05/2019

Il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Stefania Bruno