



Tribunale Ordinario di Prato
SEZIONE UNICA CIVILE
Ufficio Fallimenti

Il giudice delegato

tenuto conto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di causa, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che non è ravvisabile, sentite le parti, l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti e tenuto conto del carico complessivo dello scrivente, in guisa che è opportuno procedere con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c. mediante delega delle operazioni di vendita ad un professionista iscritto nell'apposito Albo dei Tribunale;

considerato che, allo stato, è opportuno escludere la rateizzazione del prezzo di vendita, allo scopo di garantire celerità, trasparenza, efficacia ed efficienza delle attività di vendita;

DISPONE

la vendita senza incanto secondo le modalità ed i termini di cui in prosieguo dell'immobile meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto da intendersi qui integralmente richiamata;

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita nei lotti come formati dal CTU;

CONFERMA

anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, **il prezzo base del bene come stabilito dal perito di ufficio** (ove siano già stati esperiti tentativi di vendita con esito negativo, **nel prezzo indicato nell'ultimo avviso di vendita andato deserto**) sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice istruttore e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea, e (C 6.10.98, n. 9908) si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò e' garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

DETERMINA

Il **rilancio minimo** nel modo seguente:

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.

NOMINA

DELEGATO

il Notaio Francesco D'Ambrosi, con studio in Prato,
determina

in euro 1.000,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità'; si precisa altresì che il pagamento della somma e' disposto a titolo di anticipazione sul compenso e quindi e' dovuta fattura e sono da computarsi IVA e CP.

-rilevato che una pluralità di 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, in guisa che 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 Banca Area Pratese Credito Cooperativo Società Cooperativa;

DISPONE

che tutte le somme relative alla vendita, vengano versate presso un conto corrente intestato al Tribunale di Prato, acceso presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale, **Banca Area Pratese Credito Cooperativo Società Cooperativa, 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);**

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in mesi **18** decorrenti dalla notifica della presente ordinanza, riservandosi di prorogare tale termine ove il delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata di proroga;

dispone

che in caso di mancata vendita entro il termine indicato il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al Giudice;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

Attività preliminari

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la titolarità in capo alle parti fallite della proprietà dei beni oggetto di causa e di vendita, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata in atti e della relazione del CTU;

Il delegato rimetterà senza indugio gli atti al giudice ove riscontri che:

- i beni sono in tutto o in parte di proprietà di terzi o delle parti per quote diverse da quelle indicate in atti o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- la documentazione ipocatastale sia incompleta o inidonea;
- le parti siano in comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 177 c.c.;

- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione del ctu e tenendo conto di eventuali vendite andate deserte e già tenute, nonché di ogni altro elemento utile di valutazione;

- a redigere **l'avviso di vendita senza incanto**, secondo il disposto degli artt. 569 c. 3 prima parte e art. 570 c.p.c. e comunque secondo le seguenti indicazioni:

- a) descrizione ed individuazione dei beni e diritti che si pongono in vendita, distinti per lotti, con l'indicazione di eventuali diritti di terzi insensibili al decreto di trasferimento;
- b) il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nella presente ordinanza di vendita, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario, comunicate dal delegato al momento dell'aggiudicazione, dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo;
- d) termine di giorni 90 entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto irrevocabili ai sensi dell'articolo 571 cod. proc. civ. (termine che decorre dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet con le modalità di cui *infra*); modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta più alta e per la gara tra gli offerenti (da individuare necessariamente successiva al termine per la presentazione delle offerte);
- e) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno



fatte presso la cancelleria;

f) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

In ipotesi di vendita di un terreno gli avvisi dovranno avere:

– indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.p.R. 6 giugno 2001, n. 380), nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato Testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

In ipotesi di vendita di immobili gli avvisi dovranno avere:

– precisato che 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;

– indicato che la vendita 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;

- - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

- - che 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 e www.tribunale.prato.it

Disciplina della vendita senza incanto
(modalità di presentazione
delle offerte e altre disposizioni)

1) nel caso di vendita senza incanto, le **offerte d'acquisto** dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data fissata per la vendita;

2) l'offerta **dovrà** contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è minorenni o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 cod.proc.civ.;

b. la procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nella presente ordinanza di vendita, ovvero in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (non superiore a gg. **120**); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;



3) 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;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato – Sezione Civile" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ.; **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;**

6) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); **l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché del compenso del delegato determinato a seguito di liquidazione del g. e posto a carico dell'aggiudicatario;** il relativo importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese, dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione;

8) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata;

9) l'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita:

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

in caso di pluralità di offerte valide: si procederà a gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il delegato darà, quindi, corso alla seguente sequenza:

- fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni oggetto di vendita;

- a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate, provvederà a fissare un **secondo esperimento di vendita senza incanto** determinando, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno



essere esplicitamente autorizzate dal giudice istruttore, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

- a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

- a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di seguito fornite);

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 20% per **il terzo esperimento di vendita** rispetto all'ultimo praticato;

- a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

- a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

- ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

- a procedere alle medesime attività anche per il **quarto esperimento di vendita**, il cui prezzo base sarà ridotto del 15% rispetto al precedente andato deserto;

- a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'avviso (non superiore a gg. 120);

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

13) 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 – Sezione Civile"**. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il Giudice istruttore 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 cod. proc. civ., 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;

15) **Il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato;**

Disciplina della pubblicità delle vendite



In attesa della compiuta attuazione del primo comma dell'art. 490 comma 1 c.p.c., l'avviso di vendita deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'avviso con affissione nell'albo del Tribunale, almeno novanta (90) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, da sostituirsi, al momento della sua istituzione con la pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, come disposto dall'art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;

visto l'art. 490 c. 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 60 gg liberi.

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

ATTESA ANCHE LA RICHIESTA DELLE PARTI 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 (ove il prezzo del compendio pignorato superi euro 250.000)
- IL TIRRENO
- IL CORRIERE FIORENTINO
- la REPUBBLICA (FIRENZE)

nonché ai sensi del 490 cpc, ultimo comma, alla pubblicazione dell'avviso 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 e non superiore a novanta giorni** 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 delegato e del professionista delegato;
- c. diritto posto in vendita;
- d. tipologia dell'immobile (abitazione, terreno, fabbricato rurale, industriale, commerciale, ecc.);
- e. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- f. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- g. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h. condizione (libero, occupato dal debitore, affittato, ecc.);
- i. prezzo base, **offerta minima** e rilancio minimo in caso di gara;
- j. termine per la presentazione delle offerte;
- k. data, luogo ed ora fissati per l'apertura delle buste;
- l. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it;



PONE gli oneri di pubblicità a carico provvisorio della procedura, che 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 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. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome della procedura che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Ulteriori adempimenti

Il professionista delegato provvede, oltre a quanto previsto dall'art. 591 *bis* cod. proc. civ.:

- 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;
- agli adempimenti prescritti dall'art. 490 c.p.c. come dianzi indicati;
- **a depositare presso la cancelleria esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani, nonché la copia notificata della presente ordinanza;**
- a vigilare sul rispetto del provvedimento del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;
- a comunicare l'esito della vendita senza incanto al Tribunale in PCT mediante deposito del verbale di vendita e/o di aggiudicazione ed anche al gestore della pubblicità entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, e a richiedere l'effettuazione dell'ulteriore pubblicità su INTERNET per tutto il periodo fino alla successiva vendita;
- alla ricezione delle buste contenenti le domande di partecipazione all'asta;
- alla ricezione della cauzione ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ.;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto (ove disposta), redigendo apposito verbale con le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione e l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, cod. proc. civ.; il delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- a segnalare al giudice se, in qualunque momento, ritenga che la vendita con incanto possa portare al realizzo di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ex art. 568 c.p.c.;
- **a comunicare, con una lettera raccomandata A.R. o tramite P.E.C., alla curatela, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita;**
- a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario 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. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
- a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine previsto, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
- a provvedere analogamente a nuovo esperimento, **senza riduzione**, nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587;
- a predisporre una **bozza del decreto di trasferimento** da trasmettere senza indugio al giudice a mezzo PCT nonché a restituire all'aggiudicatario eventuali somme residue eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;



Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica (o il suo riferimento come redatta dal perito);
- 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);
- 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;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice istruttore ai sensi dell'art. 586 cod. proc. civ.;
- **a depositare, in ogni caso, tutte le somme connesse all'espletamento dell'incarico di cui alla presente ordinanza (ad es., a titolo esemplificativo: l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario) su apposito conto corrente intestato al "Tribunale di Prato – Sezione Civile" acceso presso uno degli istituti di credito convenzionati con il Tribunale, previa indicazione degli estremi della procedura;**
- a fissare ulteriori vendite e, nel caso di tre tentativi consecutivi con esito negativo, riducendo il prezzo base nei termini di cui sopra;
- a segnalare immediatamente al Giudice eventuali situazioni di incompatibilità, anche sopravvenute, con le parti e comunque a rivolgersi al giudice in caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, ex art. 591 ter c.p.c.;
- **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.**

Relazioni informative: all'esito negativo dei primi tre tentativi di vendita il delegato dovrà redigere e depositare relazione al G in cui pone in evidenza il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura ed ogni altro elemento che consenta al G di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione;

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.

RENDENOTO

- 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, 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;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, l'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) alle parti di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dalle stesse o da terzi senza titolo. I relativi oneri (anche se sostenuti prima del deposito del decreto di trasferimento) saranno posti a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it;
- che **la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza alla curatela e al professionista delegato,
Prato, 19 febbraio 2018

Il Giudice
dott.ssa Maria Novella Legnaioli

