



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE CIVILE

Nella causa civile in epigrafe, il Giudice dott. Paola Compagna, lette le note scritte ex art. 127 *ter* depositate dalle parti ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

Il giudice, richiamata l'ordinanza del 21 ottobre 2025 in merito alla commerciabilità e alla non comoda divisibilità del bene in comunione;

Ritenuto necessario procedere alla vendita del compendio immobiliare ex art. 720 c.p.c.;

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 ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori della procedura concorsuale 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 del CTU Elisa BACCI del 12 luglio 2023 e successive integrazioni del 18 novembre 2024 e del 9 ottobre 2025 (da intendersi qui tutte integralmente richiamate);

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.;

rilevato che, con il d.lgs. 149/2022, modificato dalla L. 197/2022, è stato modificato l'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. ma, in attesa dell'attuazione da parte dell'ufficio di tale disposizione e della creazione dell'elenco dei professionisti delegati alla vendita, possa essere nominato un professionista tra quelli indicati negli elenchi trasmessi dagli Ordini professionali, in applicazione del principio della rotazione degli incarichi e tenendo conto delle attitudini, della preparazione e dell'esperienza maturate sul campo nel settore di competenza;

DELEGA

per le operazioni di vendita il Notaio Nicola Fabio PIANESE con studio in Montemurlo;

NOMINA

gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in mesi 24 decorrenti dalla comunicazione 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, spese del gestore della vendita telematica 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 della parte interessata alla prosecuzione del giudizio**;

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

Laddove il delegato non riceva dal precedente le somme indicate riferirà al giudice che valuterà l'improcedibilità della domanda.

In caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere un'integrazione al Giudice con istanza accompagnata da un'analitica relazione sulle somme spese.

Visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Prato (prot. 119/21 I) del 26.05.2021;

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 Ferrucci n. 191.**

Il conto sarà contraddistinto dalla modalità home banking con funzione dispositiva, dotato di un proprio strumento informatico di accesso al conto (in altri termini dotato di un proprio “token” o “chiavetta” et similia).

Il professionista è da intendersi autorizzato ad eseguire in autonomia, mediante disposizione di bonifico sul conto corrente, il pagamento delle somme dovute per spese funzionali alla pubblicità, alla vendita e in generale alla procedura esecutiva (tra le quali si indicano in via esemplificativa e non esaustiva, restituzioni delle cauzioni, pagamenti delle imposte delle procedure e dei compensi liquidati, restituzione agli aggiudicatari delle somme versate in eccesso a titolo di spese ed esecuzione dei riparti in conformità ai progetti approvati).

Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- **a verificare che** il bene da dividere è esattamente individuabile negli atti di causa e che le parti sono contitolari della proprietà di esso in forza di titoli di acquisto trascritti in proprio favore;
 - che sono stati esattamente individuati i creditori iscritti in forza di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione della domanda di divisione giudiziale e che gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio;
 - la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;
 - che il bene da dividere sia effettivamente di proprietà delle, mediante un nuovo controllo della documentazione ipo-catastale, della relazione del CTU già nominato da questo giudice 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 delle parti al fine di verificare se il bene da dividere ricada in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
 - che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella CTU o nel presente provvedimento;
 - 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 il Giudice segnalando eventuali problematiche;

- **a determinare** il valore dell'immobile, sulla base della CTU e successiva integrazione e tenendo conto di eventuali vendite andate deserte e già tenute (in quest'ultimo caso, il prezzo base del successivo tentativo di vendita sarà inferiore al precedente di un quarto), nonché di ogni altro elemento utile di valutazione, salva diversa indicazione del Giudice 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;

- **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 offerta minima che può essere formulata, oltre all'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 dei siti Internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- 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; codice IBAN; 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 altri 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, 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); 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

p) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.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 presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.

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 offertavp.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 Ministero e conservate in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- all'offerta 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,

- 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. Il delegato dovrà provvedere ad annullare il bollo virtuale seguendo le indicazioni riportate nel PST;

- la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale “versamento cauzione proc. n. 3060/2021”**) eseguito sul conto corrente della procedura il cui codice IBAN sarà indicato nell’avviso di vendita) **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 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 alle parti non costituite 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 ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall’aggiudicazione;
- 4) il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa. Laddove, dall’accesso sul conto prima della data prevista per l’apertura delle buste, ricavi la notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d’asta;
- 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 messa a disposizione sul portale del gestore, 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 una parte abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato alla parte;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessuna delle parti 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 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 il bene è aggiudicato al miglior offerente;

10) all'esito della gara, il professionista procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto);

11) in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 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 delle parti in causa e dei creditori iscritti;

12) il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della CTU, delle fotografie e delle planimetrie 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., **almeno 60 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 e comma 3 c.p.c., su richiesta del professionista:

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

- un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing;

- un annuncio di vendita dovrà essere pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e bakeka.it.

Si intendono sin da ora autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità su iniziative delle parti a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Su tempestiva richiesta del creditore procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su un quotidiano a cura di Astegiudiziarie.

Si intendono sin da ora autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità su iniziative delle parti a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

PONE gli oneri di pubblicità a carico provvisorio della parte interessata alla prosecuzione della procedura, mediante il fondo spese depositato sul conto della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome di chi ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato che curerà il pagamento delle spettanze dovute attingendo le somme dal fondo spese. **Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove non sia stata saldata quella precedente.**

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- a) caricherà la documentazione sul PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità dei soggetti laddove non prevista dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora

autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A. ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.prato@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,
- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it.

Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione per le pubblicità rispettivamente svolte ex art. 490 c.3 c.p.c.:

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

f) inserirà sul PVP e in PCT nel fascicolo telematico, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene ed omettendo i dati identificati dell'aggiudicatario.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- a depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicità ed il verbale dell'asta telematica (quest'ultimo al momento del saldo prezzo o su specifica richiesta del Giudice);
- a comunicare, tramite P.E.C., ai legali delle parti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di 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;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario 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 informare il giudice del mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta per la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione (avendo cura di trasmettere unitamente all'istanza ex art. 587 c.p.c. il verbale dell'udienza di vendita od una relazione da cui emergano le generalità e il domicilio eletto dall'aggiudicatario);
- 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 indicando: numero di tentativi di vendita già compiuti, 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 delle parti sull'eventuale prosecuzione della procedura;
- a predisporre il **decreto di trasferimento** da trasmettere senza indugio al giudice e 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;
 - solo se presente, l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
- a depositare, contestualmente all'invio della bozza del decreto di trasferimento, quando il bene aggiudicato costituisce lotto unico della procedura, istanza di liquidazione del proprio compenso, secondo i parametri in vigore e utilizzando il *format* in uso presso il Tribunale;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, 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;
- **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 del giudice, ovvero di ritardarne la fissazione;**
- alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), secondo le quote di proprietà di spettanza dei condividenti previa acquisizione dalle parti di nota relative alle spese anticipate nell'interesse di tutti i condividenti (sono escluse le spese di assistenza legale) (con i relativi documenti giustificativi), nonché nel caso di creditori iscritti costituiti dei conteggi aggiornati dei crediti (in caso di creditori iscritti non costituiti il progetto di distribuzione dovrà essere loro notificato a cura di parte attrice o della parte più diligente) nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo le parti, i creditori iscritti o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni;
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali, **rispettivamente entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno**, nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale 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.

Dispone che per la trasmissione degli atti e per tutte le comunicazioni previste, il professionista delegato si avvalga esclusivamente dei canali di trasmissione telematici.

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.

Si comunichi anche al professionista delegato.

Prato, li 31 dicembre 2025

Il Giudice
dott. Paola Compagna