



Tribunale Ordinario di Prato

ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE UNICA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'esecuzione

letta l'istanza del delegato in atti del 11.5.2015;

considerato che le attività delegate al professionista già incaricato sono state correttamente espletate e che, nonostante, ciò i beni pignorati non sono stati venduti;

riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, e verificato che sono stati eseguiti gli incombeni di legge nel rispetto dei termini;

visti gli artt. 569, 576 e 591 bis cod. proc. civ.;

CONFERMA LA DELEGA

del professionista già incaricato
dispone

che il delegato fissi il nuovo prezzo di vendita alla stregua di quello dell'ultima asta andata deserta;

ASTE GIUDIZIARIE®
rilevato che una pluralità di Istituti di credito hanno stipulato una convenzione con il Tribunale è 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 (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);

conferma

l'istituto di credito già indicato in precedenza;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in mesi **18** decorrenti dalla notifica della presente ordinanza;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il delegato informi il giudice restituendogli il fascicolo;

si riserva di prorogare tale termine ove il delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata di proroga;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

Attività preliminari

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la procedibilità dell'azione esecutiva, al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., rimettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove riscontri che:



- ASTE GIUDIZIARIE
- i beni sono in tutto o in parte di proprietà di terzi o dell'esecutato per una quota diversa da quella oggetto di pignoramento ovvero per un diritto diverso;
 - la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. sia incompleta o inidonea;
 - sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. ad un creditore iscritto;
 - il debitore è in comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto e tenendo conto di eventuali incanti deserti già tenuti;
- a redigere **l'avviso di vendita senza incanto**, contenente 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) prezzo base ed aumento minimo in caso di gara;
 - 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) indicazione del nome e recapito telefonico del custode (ove diverso dal delegato);
 - e) termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 cod. proc. civ.; 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;
 - f) 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;
 - g) 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 dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- in caso di esito negativo della vendita senza incanto, a redigere l'avviso di vendita con incanto, contenente le medesime indicazioni di cui alle lettere da a) a d), **f), g)** di cui sopra, oltre a:
- h) termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il saldo prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;

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 caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma, Testo unico cit., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del medesimo Testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;

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 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;

– precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del Testo Unico cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento:

- - 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, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- - 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, sul sito internet www.asteimmobili.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 a quello indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

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. 60);

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 – Settore Esecuzioni Immobiliari" 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) il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 *bis* comma 2° n. 5 c.p.c.; 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 dei soli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene;** 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) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese, dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta mediante deposito presso lo studio del delegato con assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari";

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del citato Decreto Legislativo, entro il termine indicato nell'avviso di vendita, fino all'85% dell'ammontare del credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese indicati nel precetto, depositando il residuo al professionista delegato con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

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

10) 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; 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; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto;

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. 60);

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

13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, **il delegato cesserà le 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

14) 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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. 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 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.

Disciplina della vendita con incanto

1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'incanto, domanda di partecipazione corredata di un assegno non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari", d'importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;

2) la domanda di partecipazione **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 si partecipa;

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

Disciplina dell'aumento del quinto

1) chiunque, eccetto il debitore, può effettuare una offerta d'acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto di quello di aggiudicazione;

2) le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso il professionista delegato entro le ore 12:00 del decimo giorno successivo alla data dell'incanto. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data di scadenza del termine per l'offerta. L'offerta dovrà contenere **quanto previsto per la domanda di partecipazione alla vendita con incanto**.

Disposizioni comuni alle vendite con incanto e a seguito di aumento del quinto.

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni Immobiliari" per un importo pari al doppio del prezzo base dell'asta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto;

4) scaduto il termine, il delegato procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, predisporrà un avviso di gara di cui darà pubblico avviso a norma dell'art. 570 cod. proc. civ. e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le modalità indicate al precedente n. 2;

5) le eventuali buste depositate dopo l'indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nella data, nel luogo e nell'ora indicate nell'avviso di fissazione della gara; qualora partecipino alla gara più offerenti, si procederà sulla base della offerta più alta; qualora sia presente il solo offerente in aumento, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a quest'ultimo al prezzo indicato nell'offerta; qualora nessuno sia presente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell'incanto ed il delegato dichiarerà a carico di coloro che hanno proposto offerte in aumento, nel termine di cui all'art. 584 primo comma, la perdita della cauzione, che verrà acquisita all'attivo della procedura;

6) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso;

7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

8) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese, dovranno essere versati entro il termine fissato nell'avviso d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato – settore esecuzioni immobiliari";

9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del

citato Decreto Legislativo, entro il termine di pagamento del saldo prezzo, **fino all'85% dell'ammontare del credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese indicati nel precetto**, depositando il residuo al professionista delegato con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

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

11) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara;

12) 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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. 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 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;

13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni d'incanto, 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice.

Disciplina della pubblicità delle vendite

Della vendita dovrà essere data notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione sui quotidiani , IL TIRRENO, IL CORRIERE FIORENTINO e la REPUBBLICA (FIRENZE) 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 dell'esecuzione e del professionista delegato;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto posto in vendita;
 - 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 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.asteimmobili.it e www.tribunale.prato.it;

3) pubblicazione della presente ordinanza e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno tre mesi prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteimmobili.it nonché sul sito www.tribunale.prato.it;

Nel caso si debba procedere a vendita con incanto la pubblicazione dovrà essere protratta e aggiornata sino alla data fissata per l'incanto.

Nella sola ipotesi in cui, a seguito di esito negativo della vendita senza incanto, si debba procedere alla vendita con incanto, del nuovo esperimento d'asta dovrà essere data pubblica notizia con le medesime modalità appena illustrate, specificando che si tratta di vendita con incanto e che il luogo d'asta sono le aule civili del Tribunale di Prato.

Nella pubblicità il delegato **dovrà**, altresì, dare notizia, **con la medesima pubblicazione**, della data della vendita senza incanto e con incanto, con espressa indicazione che la seconda avrà luogo solo ove la prima abbia esito negativo.

Nel caso in cui venga disposta la gara in aumento del quinto:

1) l'avviso è pubblicato sul quotidiano, IL TIRRENO, IL CORRIERE FIORENTINO e la REPUBBLICA (FIRENZE) con la specifica, anziché del prezzo base, dell'ammontare del prezzo offerto in aumento di quinto.

2) l'avviso dovrà essere pubblicato almeno due mesi prima e fino al giorno della vendita sul sito internet www.asteimmobili.it e www.tribunale.prato.it;

3) l'avviso sarà affisso sull'Albo del Tribunale per almeno 45 giorni antecedenti l'asta.

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 esecuzioni per l'adozione degli opportuni provvedimenti.

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.asteimmobili.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Prato;

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, 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 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;
- a notificare la presente ordinanza (anche per estratto non autentico), ai creditori iscritti non intervenuti, alle parti esegutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c. entro il termine ordinario di almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- alla affissione dell'avviso prescritto dall'art.490, 1° comma, c.p.c., nonché agli adempimenti prescritti dal secondo comma della citata disposizione;
- a depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani, la copia notifica della presente ordinanza, la prova dell'avvenuta affissione all'albo del tribunale dell'avviso prescritto dall'art.570 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 comunicare l'esito della vendita senza incanto e a richiedere l'effettuazione dell'ulteriore pubblicità su INTERNET per tutto il periodo fino al successivo incanto;
- alla ricezione delle buste contenenti le domande di partecipazione all'asta;
- alla ricezione della cauzione ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ.;
- alla ricezione delle buste contenenti le offerte in aumento del quinto;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto, 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.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione (artt. 589 e 590 cod. proc. civ.);
- 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 depositare esclusivamente in PCT una relazione semestrale sullo svolgimento delle operazioni delegate;**
- a predisporre una bozza del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo e **a visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di vendita**, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, nonché a restituire all'aggiudicatario eventuali somme residue eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- 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 dell'esecuzione 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 – settore esecuzioni immobiliari" 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 due tentativi consecutivi con esito negativo, a ridurre il prezzo base di un quarto;

- a dare istruzioni al Custode Giudiziario (ove diverso dal professionista delegato) per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;

– a formare una bozza del progetto di distribuzione, attenendosi alle disposizioni ed ai moduli reperibili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 *bis* n. 5 cod. proc. civ. e previa acquisizione anche a mezzo informatico – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese redatte con moduli predisposti dal Tribunale e reperibili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, nonché previa acquisizione del provvedimento del Giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25 maggio 1999 n. 313; a tal fine provvederà alla redazione della relazione finale del custode e della nota spese delle sue competenze o alla sua acquisizione ove questi sia soggetto diverso dal delegato;

– predisposto il piano di riparto, il delegato ne trasmetterà copia ai creditori ed al debitore esecutato assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni di cui dovrà tener conto nella stesura definitiva;

- decorso il detto termine provvederà a depositare **la bozza del progetto** in Cancelleria almeno **20 giorni** prima dell'udienza che il giudice dell'esecuzione fisserà per la sua discussione, alla quale sarà tenuto a prendere parte.

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.

Il giudice dell'esecuzione, rilevato

- che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;
- che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art.* 591 *bis* cod. proc. civ.;
- che non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione;

conferma (ove già nominato) / dispone

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode

- o l'ISVEG di Prato;

revoca

il custode, ove già nominato, che provvederà a rendere il conto e a depositarlo unitamente alle somme già incassate presso la cancelleria del Tribunale;

dispone

che il **custode**, provveda:

1) ad effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso l'immobile oggetto della delega redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale d'immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice

dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, cod. proc. civ. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

2) a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso al debitore esecutato, anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

3) **provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico con le modalità previste per il professionista delegato;**

4) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

5) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità e a disdettare tutti i contratti di godimento del bene in scadenza;

6) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

7) segnalare al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, 3° comma c.c.*;

8) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, **specificando che non saranno ritenute rimborsabili in prededuzione le spese non approvate dal Tribunale;**

9) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare i lotti oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

10) rendere il conto della sua gestione se la stessa sia fruttifera, evidenziando analiticamente per singola unità immobiliare: **a)** il saldo contabile della custodia; **b)** gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; **c)** le poste attive e quelle passive; copia del rendiconto dovrà essere inviata alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

11) a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto reperibile presso la cancelleria del Tribunale (sito internet del Tribunale);

12) a prestare, ove richiesti, assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

13) a salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato **anche** al valore di aggiudicazione dell'immobile e comunque ai sensi del D.M. 80 del 2009.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni, **almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura**, il rendiconto delle attività custodiali

sino ad allora svolte per la procedura, affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza, la relazione depositata si riterrà approvata.

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 forzata 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 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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del 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;
 - 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) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore 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.asteimmobili.it www.tribunale.prato.it;
- che **la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.**

A V V E R T E

- che in base a quanto disposto dall'art.624bis 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 nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art.161bis 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 e 580 c.p.c.;
- che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni saranno comunque effettuate ed il gestore unico della pubblicità procederà (in difetto di utile collocazione in sede di riparto) al recupero coattivo degli importi direttamente nei suoi confronti.

Prato, 12 maggio 2015

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa *Maria Iannone*

