**R.G. n. 59/2025 E.I.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**

*Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari*

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elisabetta Donelli,

*letti* gli atti ed *esaminati* i documenti,

all'esito dell'udienza 07/04/2026,

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

*Letta* la relazione tecnica depositata in atti dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;

*sentite* le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate all'udienza;

*tenuto conto* che, nella versione normativa vigente, tutte le vendite che siano disposte devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura; che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

*visti* gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

**D I S P O N E**

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

*valutate* le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista *ex* art. 591 *bis* c.p.c., tra quelli iscritti nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., 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;

**D E L E G A**

per le operazioni di vendita **Avv. ZAPPALORTI ELISA** iscritta al n. 239 dell'apposito Albo *ex* art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. per il Tribunale di Prato;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

**N O M I N A**

gestore della vendita telematica **Astalegale.net spa** che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.spazioaste.it**;

**F I S S A**

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

**D I S P O N E**

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;

**D I S P O N E**

che il Delegato, entro il termine di 1 (un) anno dall'emissione dell'ordinanza, effettui un numero di esperimenti non inferiori a 3 (tre), ai sensi dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c.;

**D E T E R M I N A**

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 del creditore procedente.

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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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

**D I S P O N E**

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 Delegato 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.

**D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

**ATTIVITÀ PRELIMINARI**

il Delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare:
  - che la notifica del pignoramento si sia perfezionata;
  - che il bene pignorato sia esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato sia titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;
  - che il debitore abbia ricevuto la comunicazione (o notificazione da parte del procedente) dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
  - che il creditore procedente sia munito di valido titolo esecutivo;
  - che i creditori iscritti abbiano ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
  - che siano stati esattamente individuati i comproprietari e che gli stessi abbiano ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o (in caso di vendita dell'intero eseguita



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

in seno ad un giudizio di divisione) siano stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;

- la completezza della documentazione *ex* art. 567 comma 2 c.p.c.;
- che i beni pignorati siano effettivamente di proprietà dell'esecutato, mediante un nuovo controllo della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, della relazione dell'Esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c. e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura (o mediante procedimento semplificato di cognizione *ex* art. 281 *decies* segg. c.p.c. ovvero mediante trascrizione di accettazione tacita dell'eredità), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio ovvero di unione civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- che non sussistano vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima dell'Esperto;
- 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 G.E. segnalando eventuali problematiche; in ogni caso, darà conto di aver verificato le condizioni sopra elencate nel rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 591 ult. comma c.p.c., da depositare entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega;

- a determinare il valore dell'immobile, sulla base della relazione dell'Esperto e tenendo conto di eventuali vendite andate deserte e già tenute (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 G.E. contenuta nel verbale di prima udienza o in altro provvedimento; **ai fini della determinazione del valore del bene, lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di *ogni* vendita, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio eseguita dal Custode su ordine del Giudice; a tale scopo, il Delegato dovrà richiedere al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di procedere a nuova vendita**;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

- 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 Delegato 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 nonché il nome e il recapito telefonico del Custode;

e) precisazione del numero di lotti;

f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

g) modalità dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; 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 denunzia di cui all'art. 59 del citato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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; 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,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

p) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero *ex* art. 560 c.p.c. vigente *ratione temporis*, a cura del Custode Giudiziario secondo la normativa vigente;

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

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

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

**Nell'avviso di vendita elaborato dal Delegato dovrà essere, altresì, evidenziato:**

t) 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;

u) che 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;

v) che una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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;

w) che 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;

x) che si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà una mail di accettazione offerta. Se invece l'offerta è pervenuta oltre la data massima di ricezione o il file offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato il sistema invia una mail di rigetto offerta;

y) che non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;

z) che, 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;

aa) che 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;

bb) che le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;

cc) che all'offerta telematica, redatta sul P.V.P. 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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 D.M. n. 32/15;

dd) che 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;

ee) che la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "*versamento cauzione proc. n. ___/___*"**) 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;

ff) che, ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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

**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 D.M. n. 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, non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, cfr. Cass., sez. III, n. 26815/2022**) 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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 D.M. 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:

<u>In caso di offerta unica</u>

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista Delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

10) all'esito della gara, il professionista Delegato 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 D.M. 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" **c.d. spettatori**, dispone che il professionista Delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati**;

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

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista Delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, 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., il professionista Delegato provvederà a che sia effettuata la pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte: la presente ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, fotografie e planimetrie dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012; un annuncio dovrà essere pubblicato tramite la campagna Social Media marketing e mediante la "Vetrina Permanente" e il "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app";

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte: la presente 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 di vendita dovrà essere pubblicato, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui portali immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" degli immobili in vendita su reteaste.it.

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

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

**PONE** gli oneri di pubblicità a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, mediante il fondo spese depositato sul conto della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista Delegato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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 del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto 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.;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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 in PCT la prova dell'avvenuta pubblicità, nella forma del certificato del PVP, ed il verbale dell'asta telematica in forma anonima (mentre quello completo dovrà essere depositato al momento del saldo prezzo o su specifica richiesta del GE);
- a comunicare, tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita, invitandoli, se interessati, a depositare la domanda di assegnazione per il caso che la stessa non abbia luogo *ex* art. 588 c.p.c. 10 giorni prima della vendita;
- a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista Delegato che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza *ex* art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., **l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario** – entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti – **il 75% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 25% (o la maggiore somma** che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

Giudice dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) **sul conto della procedura**.

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

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

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

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

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

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); nello specifico, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato – **da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista Delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato - Settore Esecuzioni Immobiliari". Conformemente a quanto previsto dall'art.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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 dell'esecuzione 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);
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal Delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 s.m.i. ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- 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 e della metà a decorrere dal quinto esperimento di vendita** (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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

- nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quarto tentativo di vendita relazioni al Giudice dell'esecuzione indicando: numero di tentativi di vendita già compiuti, il credito del creditore procedente (come da atto di precetto) e degli intervenuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della procedura il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento, ai fini dell'adozione del provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- ad informare tempestivamente l'Esperto ed il Custode dell'avvenuta aggiudicazione, affinché gli stessi possano depositare istanza di liquidazione dei propri compensi e, quanto al Custode, affinché possa verificare la sussistenza dei presupposti ed eseguire l'ordine di liberazione;
- a predisporre il **decreto di trasferimento** da trasmettere senza indugio al Giudice dell'esecuzione a mezzo PCT, allegando alla minuta **redatta in formato .rtf**:
  1. 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;
  2. la prova dell'avvenuta pubblicazione e notificazione dell'avviso di vendita sul PVP e sui siti internet;
  3. 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);
  4. se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
  5. solo se presente, l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
  6. 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;
  7. **dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci**, in ordine alle **informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;**
- a depositare, contestualmente all'invio della bozza del decreto di trasferimento, istanza di liquidazione del proprio compenso, secondo i parametri in vigore e utilizzando il *format* in uso presso il Tribunale, in osservanza dei seguenti criteri:

  quando il bene aggiudicato costituisce lotto unico della procedura, richiesta di liquidazione per tutte le fasi (studio, vendita, trasferimento e distribuzione), tenendo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

conto del valore di aggiudicazione per l'individuazione dello scaglione di riferimento;

quando vi sono plurimi lotti e il bene aggiudicato non è l'ultimo, richiesta di liquidazione per le fasi di vendita e trasferimento, tenendo conto del valore di aggiudicazione;

quando vi sono plurimi lotti e il bene aggiudicato è l'ultimo, richiesta di liquidazione per le fasi di vendita e trasferimento per il lotto da ultimo aggiudicato, tenendo conto del valore di aggiudicazione, e per le fasi di studio e distributiva di tutti i lotti messi in vendita ed aggiudicati, tenendo conto del complessivo valore di aggiudicazione di tutti i lotti;

- nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare o da terzi in virtù di titolo non opponibile, a segnalare, contestualmente all'invio della bozza del decreto di trasferimento, la necessità della **liberazione del bene** *ex* art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- a provvedere entro trenta giorni dal versamento del prezzo (se non si può provvedere a norma dell'articolo 510, primo comma), alla formazione di un **progetto di distribuzione**, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione. Il progetto di distribuzione parziale non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire. Nel caso i cui siano in corso le operazioni di liberazione da persone o cose, il delegato provvederà in ogni caso ad accantonare l'importo di € 10.000 quale fondo spese per i costi di liberazione, salvo la maggior somma autorizzata dal GE su richiesta del



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

custode.

Entro dieci giorni dal deposito del progetto, il Giudice dell'esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista Delegato ai sensi dell'art. 596 c.p.c. vigente.

Il professionista Delegato fissa innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni; il Delegato depositerà prova di tali comunicazioni, in uno al verbale delle operazioni svolte, al fine della verifica del rispetto di detto termine dilatorio.

- **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 dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione;**
- al deposito dei rapporti riepilogativi periodici e della relazione finale nei termini di cui all'art. 591 bis ultimo comma c.p.c.

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.

**A V V E R T E**

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

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

**D I S P O N E**

che il professionista Delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verifichi 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

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.**

**A V V E R T E**

**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.**

**C O N F E R M A**

**la nomina del Custode ISVEG già incaricato**, assegnandogli i seguenti ulteriori compiti:

• accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta formulata, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

• segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

• segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 comma 6 c.p.c.;

• depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

• attuare l'ordine di liberazione ai sensi del novellato art. 560 c.p.c.;

**DISPONE**

che la Cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista Delegato, al Custode, alle parti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c.;

**A S S E G N A**

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea

Si comunichi.

Prato, 07/04/2026.

**Il Giudice dell'Esecuzione**

*Dott.ssa Elisabetta Donelli*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONELLI ELISABETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e23ea