

N. R.G. 27/19



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO
Sezione Fallimentare Ufficio di Prato FALLIMENTARE

nel procedimento di fallimento iscritto al n. r.g. 27/19

nei confronti di

vista l'istanza presentata dal curatore dr. STEFANO PAPI avente per oggetto la vendita telematica degli immobili meglio indicati nell'istanza e qui da intendersi integralmente richiamati;

rilevato che nel programma di liquidazione approvato dalla GD è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile;

ritenuto che trattandosi di vendita delegata il delegato debba essere individuato dal giudice delegato;

visti gli articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574, 591 bis del codice di procedura civile, 173 bis, 173 *ter*, 173 *quater*, 173 *quinquies*, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e seguenti del codice di procedura civile, 107 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267;

P.Q.M.

delega il compimento delle operazioni di vendita dei beni indicati nell'istanza del curatore (la cui descrizione deve intendersi qui richiamata), anche successive al primo esperimento, al notaio dr. LAURA BIAGIOLI;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, degli immobili indicati nell'istanza depositata dal curatore (da intendersi qui integralmente

richiamati)

DISPONE

che tutte le somme relative alla procedura di vendita in epigrafe, vengano versate presso un conto corrente intestato alla procedura;

disposizioni generali

1.- il Curatore, conformemente alle previsioni del programma di liquidazione o conformemente alle diverse autorizzazioni concesse dal comitato dei creditori:

(a) con l'ausilio del notaio delegato, verificherà preliminarmente che la stima redatta dall'esperto contenga tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 *bis* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e chiederà le opportune integrazioni della stima in caso contrario;

(b) con l'ausilio del notaio delegato, predisporrà un avviso di vendita contenente i dati appresso elencati;

(c) procederà direttamente o a mezzo del notaio delegato, oppure a mezzo dell'Ivg, alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile e dell'articolo 161 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile; anteriormente alla attuazione del portale delle vendite, il curatore procederà alla pubblicazione dell'avviso sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e con iscrizione all'elenco pubblico dei punti di accesso - Decreto del Ministero della Giustizia, DGSIA del 01 ottobre 2014; pubblicazione dell'avviso, almeno novanta (90) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, come disposto dall'art. 490, I co., c.p.c. e 161 *quater* disp. Att. c.p.c.;

disposizioni per l'avviso di vendita

2.- nell'avviso di vendita il curatore:

(a) avvertirà che la vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni, onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (Testo

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici;

(b) rimanderà alla relazione di stima per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene;

(c) avvertirà che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («Norme in materia ambientale») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica;

(d) avvertirà che, se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il curatore o il notaio delegato presenterà denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato;

e) specificherà se la curatela è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del decreto ministeriale n° 37 del 22 gennaio 2008);

(f) specificherà l'indice di prestazione energetica e se la curatela è in possesso dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n° 192 del 2005;

(g) stabilirà se la vendita deve essere fatta in un lotto od in più lotti;

(h) stabilirà, in tal ultimo caso, i beni che compongono ciascun lotto;

(i) indicherà dove e come possono essere reperiti la relazione di stima ed i documenti che riguardano il bene da vendere;

(l) fisserà il prezzo base di ciascun lotto, determinato ai sensi dell'articolo 568 del codice di procedura civile;

(m) specificherà che l'offerta dovrà riportare od avere allegato, tra l'altro:

=> le complete generalità dell'offerente;

=> l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

=> nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia;

=> qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'articolo 179 del codice civile;

=> in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, un certificato della CCIAA dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa;

=> in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

=> nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

=> la eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa;

=> la prova del bonifico in favore della procedura delle somme dovute a titolo di cauzione;

=> l'indicazione del prezzo offerto;

(n) fisserà l'offerta minima in relazione a ciascun lotto in misura non inferiore al 75% del prezzo base come determinato ai sensi dell'articolo 568 del codice di procedura civile;

(o) fisserà la misura minima dell'offerta in aumento, per il caso in cui si proceda alla gara prevista dall'articolo 573 del codice di procedura civile;

(p) fisserà il tempo (compreso tra novanta e centoventi giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita), il luogo e le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto (anche ai sensi dell'articolo 173 *quinquies* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile), nonché la data dell'udienza per l'apertura delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

(q) specificherà le modalità di prestazione della cauzione, che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

(r) potrà stabilire, se previsto dal programma di liquidazione o se autorizzato dal comitato dei creditori, che il versamento del residuo prezzo avvenga a rate in un termine non superiore a dodici mesi;

(s) nel caso in cui il curatore non ritenga di autorizzare il versamento rateale, specificherà il tempo del versamento del residuo prezzo, assegnando un termine massimo di centoventi giorni, oppure si riserverà di assegnare tale termine all'esito della gara ex articolo 573 del codice di procedura civile;

(t) specificherà, infine, che tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario;

(u) avvertirà che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi;

disposizioni per la gara tra offerenti

3. Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti alla giudice delegata, o dal cancelliere o dalla giudice delegata, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato;

- le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvisandoli in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta

d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

• all'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- ricevuta del pagamento del bollo virtuale di € 16,00;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15,

• **il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione;**

• la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione”** e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente della procedura **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;

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

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

disciplina della vendita

4. Si applicheranno le seguenti disposizioni:
- 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;
 - in relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, il delegato provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive);
 - non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione;
 - il gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;
 - **il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;**
 - provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione

dell'aggiudicatario;

- qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;
- la gara dovrà considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;
- la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00;

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

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

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

- all'esito della gara, il curatore procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto) nonché al versamento della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, previa comunicazione del relativo indirizzo IBAN da parte del delegato;

- in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" **c.d. spettatori**, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione **del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non**

esecutati;

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

ulteriori adempimenti

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

- a vigilare sul rispetto del provvedimento del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;
- a depositare presso la cancelleria fallimentare esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicità;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base **nei limiti di un quarto** (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quarto tentativo di vendita relazioni alla giudice delegata indicando: numero di tentativi di vendita già compiuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della procedura il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento, ai fini dell'adozione del provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- a predisporre il **decreto di trasferimento** da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione a mezzo PCT, allegando alla minuta **redatta in formato .rtf**:
 - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
 - la prova dell'avvenuta pubblicazione e notificazione dell'avviso di vendita sul sito internet e sul o sui quotidiani, (qualora non sia già stata depositata in PCT con le relazioni

semestrali del delegato e i verbali delle aste esperite);

➤ visure ipotecarie e catastali aggiornate alla data del deposito della minuta del decreto di trasferimento (la spesa relativa all'acquisizione di tali visure resterà a carico della procedura);

➤ se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

➤ l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

➤ le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a chiedere alla giudice delegata l'autorizzazione alla restituzione delle somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

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.

disposizioni per il caso di inadempienza

6.- in caso di inadempienza dell'aggiudicatario il curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice

delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza;

disposizioni finali

7.- delega al notaio, che provvederà sentito il curatore, tutte le altre attività previste dall'articolo 591 bis, commi 2 (ad eccezione dei numeri 7, 10, 12 e 13) e seguenti, o dal programma di liquidazione.

Si comunichi.

Prato, 16 marzo 2021

Il giudice delegato
dott. Costanza Comunale