

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.

DELEGA NUOVO RITO CON 570+576

N. 284 / R.G. 06

Il Giudice dell'Esecuzione **Dr. Andrea RICCUCCI**
letti gli atti del procedimento esecutivo promosso da

CONTRO

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
atteso che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di processi esecutivi, tale da pregiudicarne la sollecita definizione tenuto conto del complessivo carico di lavoro gravante su questo Ufficio;
ritenuta pertanto l'opportunità di procedere alla vendita, in quanto maggiormente idonea a garantire in tempi rapidi l'esito espropriativo, con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni di incanto ad un professionista (notaio, avvocato o commercialista) avente sede nel circondario;
sentiti gli interessati;
visto l'articolo citato;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al dott. Avv. **ELIO ROSELLI**
con sede in

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

2) ove gli stessi risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento ne informerà questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti e così pure nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498;

3) a determinare il valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra, e di ogni altro utile elemento di valutazione;

4) alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 569 comma terzo parte prima e 571 e 576 c.p.c., nel quale dovrà essere indicato per la vendita senza incanto l'ammontare della cauzione (pari al 10 % del prezzo base) e quello del prezzo minimo pari al valore di mercato e, per il caso di mancata vendita senza incanto ai sensi dell'art. 569 comma terzo c.p.c., la vendita di cui all'art. 576 primo comma c.p.c., ove dovrà essere indicato l'ammontare della cauzione (pari al 10 % del prezzo base) e il deposito per spese (pari al 15 % del prezzo base) ed un prezzo pari alla base di asta (come da facsimile di avviso di vendita che si allega);

4 bis) alla a) notificazione dell'avviso predetto ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a questo ufficio ed b) alla pubblicità nei modi indicati anche sub punto 6) seguente;

5) a specificare, ove il creditore procedente sia parte di un contratto di mutuo fondiario, nell'avviso di cui al precedente punto 3bis e 4) che, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro quindici gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, entro il termine di giorni 30 dall'incanto corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, fino al massimo dell'85 % del saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, quale sarà specificato con conteggio redatto ex art. 2855 c.c. previamente rimesso in Cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando il restante 15 % per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con le modalità di cui al punto 11) che segue; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario;

6) a richiedere sia la pubblicazione dell'avviso con affissione, sia la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., da effettuarsi per estratto, e almeno per una volta:

6.1. sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze;

6.2. sul sito Internet indicato dal Ministro della Giustizia ex art.173-ter d.att. c.p.c. o, in mancanza su: www.astegiudiziarie.it (realizzato dalla "Aste Giudiziarie Inlinea S.r.l. secondo la convenzione sottoscritta in data 30/6/1999 con il Consiglio Nazionale del Notariato) con pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita e degli allegati su supporto informatico (perizia, foto e planimetrie);

6.3. sui seguenti quotidiani e periodici secondo i criteri di valore che seguono:

a) per i beni il cui prezzo base unitario d'asta non sia superiore a €.200.000,00= a scelta su uno dei seguenti periodici: "La Pulce", "Panorama Casa", "Centro Nord" diffuso il mercoledì dal Sole 24 Ore, "La Locandina"; o altri giornali iscritti al ROC a scelta del delegato;

b) per i beni il cui prezzo base unitario d'asta sia compreso tra €.201.000,00= ed €.516.000,00= a scelta su uno dei seguenti periodici: "La Pulce", "Panorama Casa", "La Locandina", "Centro Nord" diffuso il mercoledì dal Sole 24 Ore e sul quotidiano " Il Corriere di Firenze"; o altri giornali iscritti al ROC a scelta del delegato;

c) per i beni il cui prezzo base unitario d'asta sia compreso tra €.516.000,00= ed €.1.000.000,00= a scelta su uno dei seguenti periodici: "La Pulce", "Panorama Casa", "La Locandina", "Centro Nord" diffuso il mercoledì dal Sole 24 Ore o altri giornali iscritti al ROC a scelta del delegato e su uno dei seguenti giornali: "La Repubblica", "La Nazione";

d) per i beni il cui prezzo base unitario d'asta sia superiore a. €.1.000.000,00= a scelta su uno dei seguenti periodici: "La Pulce", "Panorama Casa", "Mercato Toscana" "Centro Nord" diffuso il mercoledì dal Sole 24 Ore o altri giornali iscritti al ROC a scelta del delegato e su due dei seguenti giornali a scelta: "La Repubblica", "La Nazione", " Il Corriere della Sera", "Il Sole 24 ore";

e) solo mediante manifesti murali per i beni situati fuori del Comune di Firenze e dei Comuni limitrofi (Scandicci, Fiesole, Bagno a Ripoli, Impruneta e Sesto Fiorentino) (cui, per i beni di valore superiore a €.516.000,00= verrà affiancata la pubblicità prevista al punto b));

Tutta la pubblicità dovrà essere completata e pubblicata almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o per l'incanto;

Nella scelta della pubblicità si dovrà ispirarsi a criteri di economicità:

1) compilando estratti di vendita più sintetici possibile limitandosi ad una succinta descrizione dei beni ed all'indicazione delle modalità e rinviando per il resto alla perizia in atti.e

2) privilegiando le testate meno costose per favorire il gioco della concorrenza; con preghiera di rimettere a questo ufficio a compimento della delega un prospetto specifico sulla pubblicità con l'indicazione degli strumenti utilizzati e degli esborsi relativi.

7) a specificare nell'avviso che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c. e seguenti debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere effettuate da esso professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui;

8) ad indicare nell'avviso, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U., se essi siano da considerare liberi o occupati nonché ad indicare, ex art.173 quater d.att. c.p.c., la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e le notizie di cui agli artt. 46 del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successi ve modificazioni; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare nullità di cui all'art. 46, primo comma del citato D.P.R., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma della citata legge n. 47 del 1985 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del citato D.P.R. e 40, sesto comma della medesima legge 47 del 1985; inoltre, nel caso in cui sull'immobile oggetto dell'asta gravino trascrizioni o iscrizioni non suscettive di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà farsene menzione, anche solo generica, nell'avviso e nell'estratto relativo;

9) ad invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità, le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gerenti i serviti Internet a rimettere le relative fatture (intestate al creditore precedente) allo studio del legale di esso creditore (che dovrà comunicare al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);

10) a comunicare, con una lettera raccomandata A.R., ai legali del creditore precedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita, invitandoli ad intervenire all'asta ove loro interessi ed a comunicare, altresì, ai medesimi il termine di dieci giorni prima dell'incanto per depositare domande di assegnazione per il caso di asta deserta ex art.588 c.p.c. ;

11) a ricevere gli importi delle cauzioni di partecipazione all'asta e dei depositi per le spese di vendita, ai sensi dell'art. 571 e 580 c.p.c., che dovranno essere versati con distinti assegni circolari non trasferibili intestati alle Poste S.p.A.;

11 bis) Alla effettuazione delle operazioni di cui agli artt. 572, 573 e 574 c.p.c. presso lo studio del professionista in locali idonei redigendone verbale ai sensi dei commi III e IV dell'art. 591-bis;

12) all'effettuazione dell'incanto, in caso di mancanza di offerte nella vendita senza incanto o comunque in caso di mancata vendita, da avvenire presso lo studio del professionista in locali idonei, nel giorno, nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998 n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi III e IV dell'art. 591-bis, e curandone la relativa registrazione;

13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 e dell'art. 163 disp. att. 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) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c. la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. convocando innanzi a sè l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento di quinto, e comunicando l'avvenuta offerta e la data della gara ai legali dei creditori procedenti e degli intervenuti, gara alla quale potranno partecipare, previa prestazione della cauzione e del deposito per le spese della vendita, anche soggetti che non abbiano preso parte all'incanto; **alla convocazione con la specifica del bene, delle modalità della gara e della data di essa dovrà essere inoltre data la pubblicità di cui al punto 6);**

15) a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;

16) a depositare l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà, su un libretto di **deposito giudiziario** intestato al debitore per il prezzo ed uno intestato all'offerente per le spese; il libretto di deposito giudiziario deve essere richiesto alle Poste e poi iscritto al modello 1 presso la Cancelleria ove saranno fornite le necessarie istruzioni;

17) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 578 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

18) a fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di incanto deserto per mancanza di possibili offerenti, ovvero di esito negativo dello stesso - nella quale ultima ipotesi il professionista dovrà procedere alla redazione del verbale ed alla conseguente registrazione a spesa del partecipante che non abbia effettuato l'offerta nella prestabilita misura superiore al prezzo base d'asta e ad incamerare un decimo della cauzione ex art. 580 comma secondo c.p.c. - **a) nuovi incanti con le stesse modalità e prezzo invariato; b) con riduzione del prezzo di un quarto e diverse modalità con vendita senza incanto con le modalità di cui al punto 4) che precede;**

19) a provvedere analogamente a nuovo incanto senza riduzione, nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587, non appena questo ufficio gli avrà restituito il fascicolo e nel caso in cui sia stato infruttuosamente esperito il subprocedimento di conversione;

20) a dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto;

21) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

22) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508, il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti;

23) ad autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507, l'assegnazione dei beni pignorati, previa fissazione agli altri creditori ed al debitore di un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni, fissando alla scadenza il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589 comma II c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore a quanto indicato nell'art. 506 comma I c.p.c. e, in caso di valore del bene superiore agli importi di cui all'art. 506 cit., al prezzo di incanto andato deserto) ;

24) a predisporre, effettuato il pagamento del saldo prezzo e il versamento del relativo importo nel libretto di cui al n. 16 che precede, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che esso professionista provvederà a richiedere, facendo menzione nel decreto della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

25) ad eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque entro 30 giorni (prorogabili solo in caso di comprovate ragioni indipendenti dalla volontà del professionista delegato) le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e 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;

26) a provvedere, ai sensi dell'art. 164, disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che a termine di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

27) invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei loro crediti entro 45 giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento;

28) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto 27 che precede, predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

29) provvedere, dopo che il g.e. avrà dichiarato **esecutivo** il progetto e **ordinato** i pagamenti, alla comunicazione ai creditori del progetto approvato con invito a depositare in Cancelleria le relative quietanze con la specifica delle modalità di riscossione; trattandosi di libretti di deposito giudiziario il delegato avrà cura poi di chiedere alla Cancelleria l'emissione dei mandati nei modi di legge; con la precisazione che si procederà alle formalità di riparto e le somme saranno pagate dopo l'avvenuta trascrizione del decreto di trasferimento ma **anche prima** che le formalità di cancellazione dei gravami siano compiute (ove tale adempimento importi, come attualmente, tempi molto lunghi), **accantonato** quanto si calcoli necessario per il compimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli indicate in decreto il cui completamento rimane a carico del professionista delegato. L'eventuale somma che dovesse residuare una volta pagate le formalità sarà rimessa secondo quanto già indicato in progetto o sulla base di successivo progetto da predisporre nei modi di cui ai punti precedenti 27 e 28.

30) a consentire, durante tutto il corso della procedura, l'intervento da parte dei legali del creditore procedente e degli intervenuti, anche ai fini di risolvere le eventuali difficoltà che dovessero sorgere di cui all'art. 591 ter c.p.c. e l'accesso da parte degli stessi legali al fascicolo degli atti e dei documenti, rivolgendosi comunque a questo ufficio nel caso che sorgessero comunque difficoltà o contestazioni.

31) a procedere comunque senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita con o senza incanto, se non per ordine di questo ufficio, ovvero di ritardarne la fissazione, curando il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di cui al n. 16 che precede;

DETERMINA

in € 600,00= l'ammontare della somma che il creditore procedente, ai sensi del D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato entro 45 giorni dalla emissione della presente ordinanza;

STABILISCE

in **anni uno dal conferimento dell'incarico** il termine massimo per lo svolgimento delle operazioni delegate;

AUTORIZZA

il Professionista delegato a prelevare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio del procedimento esecutivo al solo scopo di estrarne copia degli atti necessari alla sua attività e trattenendo in originale la sola relazione del C.T.U., copia della quale dovrà rimettere nel fascicolo; fascicolo che dovrà essere restituito ad essa Cancelleria nei tre giorni successivi.

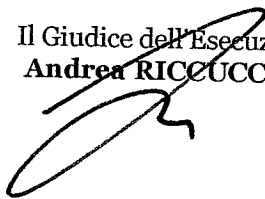
DA' INCARICO

alla Cancelleria di inviare via fax copia degli interventi depositati dopo il ritiro del fascicolo e delle eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi che dovessero pervenire dopo il conferimento della delega.

Firenze,

20 GIU 2007

Il Giudice dell'Esecuzione
Andrea RICCUCCI



ORDINANZA INTEGRATIVA
DELLA FORMA DELLA VENDITA DA ANALOGICA A TELEMATICA

Il Giudice dell'esecuzione,
nella procedura esecutiva immobiliare N. 284 / 2006 R.G.

Vista l'istanza del Professionista delegato;

ritenuto di dover adottare misure organizzative riguardanti le vendite forzate oggetto di delega e necessarie per evitare contatti ravvicinati tra le persone al fine di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, dovendosi quindi preferire alla vendita tradizionale analogica la vendita sincrona telematica (già in uso presso il Tribunale per le esecuzioni più recenti) che evita contatti ravvicinati tra gli offerenti; ritenuto che, pertanto, in applicazione dell'art. 569 c.p.c. debba disporsi che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche e, in immutabilità delle condizioni del sub-procedimento di vendita e di affidamento dei partecipanti su di esse (Cass. 24570/2018), la precedente ordinanza di vendita (con la quale sia stata disposta la vendita analogica) debba essere oggetto di specifica modifica, da comunicare alle parti, al custode e al professionista delegato, e soggetta alla pubblicità già disposta; ritenuto che non sia ostativa all'adozione di questo provvedimento la mancata instaurazione del contraddittorio poiché le parti hanno già avuto modo di esprimere le loro osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c., anche in considerazione dell'esigenza di assicurare la ragionevole durata del processo esecutivo (art. 111 Cost.) e comunque trattandosi di disposizioni che riguardano unicamente la particolare, con la vendita sincrona telematica ai sensi dell'art. 21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n. 32; ritenuto che, nel rispetto dei principi di fase applicativa della vendita (modalità e svolgimento della gara);

DISPONE

LA SOSTITUZIONE/INTEGRAZIONE dell'ordinanza di vendita (limitatamente alle disposizioni incompatibili con quelle qui fornite) con le disposizioni di seguito dettate

ORDINA

al Professionista delegato di provvedere a fissare nuovo avviso di vendita senza incanto dei beni come identificati nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata), con modalità sincrona telematica ai sensi dell'art. 21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n. 32

DISPONE

- che il Professionista delegato provveda ad aprire entro 30 giorni il Conto Corrente bancario della procedura esecutiva, adottando per la scelta dell'istituto di credito un criterio di rotazione ed avendo cura di controllare che l'istituto prescelto non sia il creditore procedente nell'esecuzione la cui vendita viene delegata; gli Istituti di credito convenzionati sono i seguenti: Chianti Banca, Monte dei Paschi di Siena, Vival Banca. Si precisa che eventuali spese di gestione del conto (apertura, bonifici, chiusura) resteranno a carico della procedura.
- che il Professionista delegato provveda a richiedere al creditore procedente il versamento di un fondo spese pari ad euro 500,00 per ogni tentativo di vendita rimanente in relazione allo stato della procedura. - che, nell'avviso di vendita, ad integrazione di quanto già indicato nell'ordinanza di delega, dovrà essere evidenziato che:
 - tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;
 - le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015;
 - il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione;



- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione”) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico); il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente 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 - 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;
- il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione della medesima obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Il professionista delegato provvederà ex art.161 ter disp.att. c.p.c. ad utilizzare a rotazione uno dei gestori indicati in delega (Astalegale.net spa, Astegiudiziarie in linea spa, Notartel spa).

MODALITA' OPERATIVE DELLA VENDITA

Per garantire la privacy, sarà cura del professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti, analogamente occorrerà prestare attenzione ed oscurare targhe di autoveicoli, ove non abbia già provveduto in tal senso il CTU). Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato. 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 dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo individuando lo stesso in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro, e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 5 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, 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. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c. Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo ai fine della pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio. Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita che tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la carta d'identità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. 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. Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore") 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" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

DISPONE

che, per quanto non modificato e non incompatibile con questa ordinanza, il delegato si attenga alle disposizioni già impartite con la precedente delega.

PROROGA

la delega di ulteriori mesi 18 con decorrenza dalla comunicazione della presente ordinanza.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato, al custode e alle parti.

Firenze li 15/07/2023

Il GE
Dr.ssa Giovanna Mazza

