

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.

DELEGA NUOVO RITO CON 570+576

N. 76/07 R.G. + 1156/07

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. ALESSIO CASTELLI**
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 alla base di asta aumentata del 10% 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 In linea 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", "La Locandina", "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 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;

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 nonchè 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 successivi 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 farsi 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 gestori i servizi 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;
- 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 sé l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento di quinto, e comunicando l'avvenuta offerta e la data della gara ai legali dei creditori precedenti 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 specificità 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. 587 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 ad incamerare un decimo della cauzione ex art. 580 comma secondo c.p.c. nei confronti del partecipante che non abbia effettuato l'offerta nella prestabilita misura superiore al prezzo base d'asta - 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 sostituito 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 incombenza anche di carattere fiscale che a termine di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 26 bis) in caso di vendita soggetta ad IVA autorizzata espressamente il delegato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale

utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 100 T; dispone che il delegato, che si autorizza espressamente al riguardo, provveda inoltre ad **emettere la relativa fattura** in nome e per conto dell'esecutato e dia **comunicazione** all'esecutato degli adempimenti di cui sub 1) e 2) effettuati in suo nome e conto.

27) invitare i creditori a depositare le note ripilogative 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 detagliata 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 (ove tale 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 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 trattando in originale la sola relazione del C.T.U., copia della quale dovrà rimettere nel 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.

09 APR. 2008

Il Giudice dell'Esecuzione
Andrea RICCUCCI