

TRIBUNALE DI FIRENZE
ORDINANZA DI DELEGA EX ART.591 BIS C.P.C.
FALLIMENTO R.F. 177/2019

Il Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

vista la richiesta del curatore di procedere alla vendita ex art. 107, comma 2, L.F.;

visto il Programma di liquidazione e successiva modifica;

visti gli artt. 569, commi 3 e 4, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

DISPONE

la vendita con il sistema “senza incanto” dei seguenti beni meglio descritti nella perizia in atti e medesima indicazione del numero di lotto riportato dal perito:

LOTTO 1

Descrizione del bene: Immobile ad uso ufficio costituito da terratetto ricompreso in un complesso colonico di recente ristrutturazione, ubicato nel Comune di Signa (FI) in via Vincenzo Nannucci n. 88, tra gli agglomerati urbani di San Mauro e San Donnino, della superficie catastale di 94 mq, oltre due parcheggi pertinenziali della superficie catastale di 12 mq ciascuno.

Identificazione del bene e dati catastali: Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI) detti beni sono censiti come segue:

- foglio di mappa 11, particella 133 sub. 507, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 94 mq, rendita euro 999,34=;
- foglio di mappa 11, particella 133 sub. 535, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 22,93=;
- foglio di mappa 11, particella 133 sub. 536, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 22,93=.

Stato dei beni: libero in quanto concesso in uso dal fallimento.

Prezzo base d’asta dell’intera proprietà: Euro 171.780,00=

LOTTO 2

Descrizione del bene: Area pavimentata di forma triangolare adibita a parcheggio per n. 10 posti auto ubicata nel Comune di Signa (FI) in via Vincenzo Nannucci della superficie catastale di mq 460.

Identificazione del bene e dati catastali: Al Catasto Terreni del Comune di Signa (FI) detto bene è censito al Foglio di mappa 11, particella 136, classe 2, superficie are 04 ca 60, reddito dominicale euro 2,21=, reddito agrario euro 1,19=.

Stato dei beni: libero

Prezzo base d'asta dell'intera proprietà: Euro 31.920,00=

DISPONE

che la vendita abbia luogo con **la seguente modalità: senza incanto con esame delle offerte presso lo studio del delegato**, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt.

589 e 590 e 591 bis c.p.c. il dott. Rodolfo Amato

STABILISCE

La delega ha la durata di anni due eventualmente prorogabile ove ne sussistano i presupposti; l'istanza, da presentarsi al giudice prima della scadenza, dovrà indicare l'attività svolta nel corso del periodo di delega.

ATTIVITA' PRELIMINARI

Il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- a fissare il prezzo base sulla base della relazione dell'esperto nonché l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- a fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- a fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra tutti gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima);
- agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

- a ricevere il prezzo ex art. 585 comma 1 c.p.c.;
- all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c., previa verifica del rispetto della "*par condicio creditorum*";
- a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. riducendo il prezzo base in conformità al medesimo articolo;
- a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c. al medesimo prezzo base del tentativo di vendita per il quale si è verificata la decadenza;
- a richiedere l'autorizzazione all'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art 508 c.p.c.;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il delegato dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;
- ad informare ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. il giudice delegato ed il comitato dei creditori dell'esito di ogni singolo tentativo depositando la relativa documentazione e le notifiche di cui all'art. 107, comma 4, L.F..

* * *

Il professionista delegato provvederà, altresì, a **predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c..**

Nell'avviso di vendita dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
- il prezzo base (sulla scorta della relazione di stima e di quanto in precedenza indicato) e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- le modalità per la visita del bene;
- **la destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato

testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47;

- in caso di **prelazione artistica**, il delegato specificherà nell'avviso di vendita che, 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 denuncia di cui all'art.59 del citato 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.

- l'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;
- la specifica che la presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di

vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze;

- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato:

- la possibilità per l'aggiudicatario di subentrare, a determinate condizioni, nel contratto di finanziamento/mutuo, purché entro il termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, versi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e purché paghi direttamente alla curatela del fallimento RF 177/2019 entro un termine perentorio decorrente dalla data di aggiudicazione che verrà individuato con il bando d'asta quanto dalla stessa determinato a titolo di spese direttamente riferibili all'immobile (spese condominiali, imposte, tasse, etc.) nonché la quota parte delle spese generali della procedura fallimentare.
- che qualora l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quale assegnazione provvisoria l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito vantato dal creditore fondiario ed il 15% del saldo prezzo di aggiudicazione, direttamente alla curatela del fallimento RF 177/2019 per il pagamento delle spese relative all'immobile oggetto di vendita e per quota parte delle spese generali della procedura;
- che l'aggiudicatario che non provveda al pagamento nei termini indicati sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente definitiva acquisizione da parte della curatela della somma dallo stesso versata a titolo di cauzione;
- che l'importo dei canoni, già versati e da versare, inerenti agli immobili oggetto di vendita vengano acquisiti dal fallimento e che al momento della vendita degli immobili l'importo dei canoni venga assegnato, in via provvisoria, in favore del creditore fondiario avente diritto nella misura dell'85% mentre il residuo 15% rimarrà acquisito dalla fallimento per il pagamento delle spese relative all'immobile oggetto di vendita e per quota parte delle spese generali della procedura;
- che, con il provvedimento di aggiudicazione, venga dato atto che l'assegnazione provvisoria

dell'85% del prezzo di aggiudicazione e dell'85% dei frutti inerenti all'immobile a favore del creditore fondiario ha valore di riparto parziale e ciò in ossequio a quanto previsto dagli articoli 111-115 L.F.

- che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal cancelliere o dal giudice saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- che la cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento RF 177/2019" da inserire nella busta contenente l'offerta;
- che 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;
- che le visite saranno a cura del curatore (salvo il caso in cui il delegato non sia espressamente nominato custode o vi sia altro custode differente dal curatore):

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE EX ART. 161 QUATER DISP. ATT. C.P.C.

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"Portale delle vendite pubbliche - PVP"** ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.

Si evidenzia che il professionista delegato potrà, in via sussidiaria, qualora non riesca a provvedere in autonomia al caricamento dei dati sul PVP, affidare l'adempimento di detta formalità pubblicitaria ad **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**, stesso soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet, che viene autorizzato sin da ora ad accedere al fascicolo telematico. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 90 giorni liberi**.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c. per adempiere all'obbligo di pubblicità sui siti Internet dispone che l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 90 giorni liberi**.

Visto l'**art. 490 comma 3 c.p.c.** dispone che la società Astegiudiziarie.it provveda alla pubblicazione su un quotidiano a scelta del delegato tra La Nazione, Corriere Fiorentino, La Repubblica o quotidiano online "Firenze Today".

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 45 giorni liberi**.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono saranno eseguiti a cura della Società Astegiudiziarie.it che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani ove richiesto.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del fallimento ed il curatore provvederà al pagamento.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura ivi compreso il pagamento a favore della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., incaricata come coadiutore nell'espletamento degli adempimenti pubblicitari di vendita nella procedura, delle spese di pubblicità sul loro sito e sul P.V.P., con incarico del versamento di € 100,00, oltre spese bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002, per ogni singolo lotto messo in vendita.

Affida l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione degli avvisi di vendita disposti con la presente ordinanza alla società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**, che procederà secondo i modi e tempi indicati nella presente delega.

La società provvederà in particolare:

- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet astegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Firenze; il professionista delegato provvederà alla verifica della correttezza dei dati inseriti nel bozzetto di stampa degli avvisi di pubblicazione e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'estratto della presente ordinanza sui quotidiani di cui sopra, nonché alle forme peculiari di

pubblicità, quando espressamente ordinato nell'ordinanza di vendita, su altri quotidiani;

- ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- ad inviare al delegato, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani, il relativo bozzetto di stampa;
- a trasmettere al delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari.

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 persone fisiche (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 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 gli 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.

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 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.

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 tre 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 fini 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.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.**

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.

DECRETO DI TRASFERIMENTO TELEMATICO

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita **dalla data del pignoramento sino alla data del deposito**

della bozza del decreto di trasferimento; analogamente, in caso di vendita coattiva di terreni dovrà richiedere CDU in corso di validità alla data del decreto di trasferimento, da allegarsi al medesimo. L'onere della relativa spesa resterà a carico della procedura.

Il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al Giudice dell'esecuzione a mezzo PCT, allegando la minuta redatta in formato .rtf.

STABILISCE

che il delegato alla vendita, terminate le operazioni, presenti al curatore istanza di liquidazione del compenso che sarà determinato dal G.D.

Firenze, 2 marzo 2024

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli