TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE TERZA CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva N. RG. 8054/2024

Il G.E.;
sciogliendo la riserva che precede, visti gli atti e i documenti della procedura e viste le note di udienza;
verificata la regolarità delle notifiche;
visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 *bis*, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c..;

dispone

la vendita del bene immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti e vista la relazione dell'esperto determina il valore del compendio pignorato nel prezzo di euro 5.875.000,00, da considerarsi libero;

DISPONE

In particolare che la vendita del compendio pignorato avvenga con il sistema "senza incanto" non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con incanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima.
Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569, comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59, recante "*disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, "stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";
rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con **modalità telematica sincrona**, 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 seguente professionista: Rodolfo Foti - Avvocato

STABILISCE

La delega ha durata di **anni 2 e mesi 6 decorrenti dalla notifica della presente ordinanza** prorogabili 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 e le ragioni per le quali non sono state tenute le quattro vendite di seguito previste.
Nel tempo della delega, il professionista dovrà tenere quattro vendite seguendo le disposizioni sotto indicate.

ATTIVITA' PRELIMINARI

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

Il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- ad aprire 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; il vademecum fornito da detti Istituti sarà disponibile sul sito del Tribunale di Firenze.
- A depositare in PCT copia del contratto di conto corrente firmato dallo stesso con l'Istituto di credito prescelto, anche unitamente al rapporto riepilogativo iniziale.
  Si precisa che eventuali spese di gestione del conto (apertura, bonifici, chiusura) resteranno a carico della procedura.
- a comunicare immediatamente l'avvenuta delega al gestore di pubblicità sotto indicato, inviando anche la perizia di stima, le planimetrie e le foto, per l'inserimento dei beni nella vetrina immobiliare permanente;
- a fissare il prezzo base come sopra individuato 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 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 accompagni 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.;
- al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c.;
- all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;
- a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; a tal fine, il prezzo base dovrà essere ridotto come segue:
  - 2 esperimento: PB ridotto del 25%
  - 3 esperimento: PB del precedente ridotto del 20%
  - 4 esperimento: PB del precedente ridotto del 15%

  e dopo il quarto tentativo di vendita verranno rimessi gli atti al Giudice per il vaglio di cui all'art.164 bis disp.att.c.p.c;
- 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;

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

- a formare il progetto di distribuzione ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
- a redigere il rapporto iniziale dell'attività svolta entro 120 giorni (qualora nel medesimo termine non si sia già provveduto a depositare avviso di vendita in PCT) nonché i **rapporti riepilogativi semestrali ai quali dovrà essere allegata copia degli estratti conto analitici del c/c del periodo di riferimento.**

Si specifica che **nel primo rapporto riepilogativo** il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:

- che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
- che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;
- che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
- che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo;
- che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
- che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
- che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;
- la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;
- un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del comma 3 dell'art. 568 c.p.c. e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura (o mediante procedimento sommario di cognizione ex art.702 bis c.p.c. ovvero mediante trascrizione di accettazione tacita dell'eredità), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio ovvero di unione civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
- che laddove l'esecutato sia soggetto IVA e la vendita ricada nei casi di cessione di fabbricato imponibile IVA "su opzione" ex art. 10 comma1 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/72 (con applicazione del c.d. reverse charge nel caso in cui anche il soggetto aggiudicatario sia un soggetto IVA) il delegato dovrà inviare lettera raccomandata A/R o PEC al soggetto esecutato con l'invito, laddove lo ritenga opportuno, ad esercitare l'opzione IVA mediante l'apposita dichiarazione allegata, avvisando che in mancanza la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA. La dichiarazione sottoscritta (dal soggetto esecutato o dal rappresentante legale dello stesso) e con allegato valido documento di identità dovrà essere rinviata al professionista delegato entro il termine dallo stesso indicato (a mezzo raccomandata A/R o PEC). Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà, altresì, a **predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.** Copia del primo avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP e notificato al debitore esecutato ex art.492 c.p.c. (ove non costituito) ed ai

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

creditori iscritti ex art.498 c.p.c. ed ai comproprietari ex art.599 c.p.c. (ove non costituiti) e caricato in PCT.

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 l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- 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 urtico 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 denunzia 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 altre 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 (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
- 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

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

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.
- **l'informazione all'aggiudicatario di cui al novellato art.560 c.p.c. ai fini della liberazione.**

Nell'avviso dovrà essere anche 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA
EX ART.161 TER DISP.ATT. C.P.C.

Il professionista delegato provvederà:
- **ad individuare il gestore della vendita telematica tra i seguenti: ASTALEGALE.NET SPA; ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA; NOTARTEL SPA , adottando per la scelta del medesimo un criterio di rotazione, al pari di quanto previsto per la scelta degli istituti di credito.**

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**

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

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 Astalegale.net spa, 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 ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.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 Astalegale.net spa provveda alla pubblicazione per via telematica sul **quotidiano on-line "Firenze Today"** dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità **FREE-PRESS** alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.
Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 45 giorni liberi**.

E' facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore qui individuato per la Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:
- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- La REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG
Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani. Il delegato vigilerà – in sede di distribuzione – sulla corretta allocazione di tali voci di spesa.
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 Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1 Carate Brianza (MB) (tel. 0362-90761) - indirizzo di posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net), che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani ove richiesto.

Si intendono sin da ora autorizzate eventuali **ulteriori forme pubblicitarie** (es. affissioni murali e/o giornali/siti) su iniziativa dei creditori a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Pone gli oneri di pubblicità a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, il quale provvederà al relativo versamento nei tempi e modi indicati dal Professionista delegato.
In caso di mancata corresponsione delle somme richieste il professionista delegato provvederà ad

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

informare tempestivamente il Giudice dell'esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura a cura del delegato ove sussista un attivo della procedura esecutiva.
Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente. Di tale circostanza dovrà essere edotto il Giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

Affida l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione degli avvisi di vendita disposti con la presente ordinanza alla società ASTALEGALE.NET S.P.A., quale soggetto che ha maturato ad oggi sicura esperienza in punto di gestione della pubblicità presso il Tribunale di Firenze dopo l'avvio della vendita in modalità telematica.
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 www.astalegale.net, 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 richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione sul sito internet nonché all'espletamento del servizio di "gestore per la pubblicità delle vendite giudiziarie" direttamente al soggetto di volta in volta indicato dal delegato, nonché a comunicare il medesimo nominativo ai quotidiani sui quali è stata disposta la pubblicazione perché questi possano provvedere direttamente alla richiesta di pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati; -
- a trasmettere al delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari;
- a provvedere, in caso di istanza o di assenso dei creditori titolati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma, ad ulteriori forme di pubblicità alternative su giornali a rilevanza locale, multisettimanali o settimanili editi da soggetti iscritti al Registro operativo della comunicazione (ROC) ed aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggiore diffusione nella zona interessata, secondo i modi e le condizioni stabilite in apposite Convenzioni stipulate con il Tribunale, ove ancora in essere**.**

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).

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

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 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.

II 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 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 **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. II 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.

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

a) **Offerente diretto.**
b) **Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.**
c) **Avvocato per persona da nominare.**

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

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

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

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: nell’ipotesi sub b) la procura sarà allegata all’offerta, nell’ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.**

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 esecutati.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

Per quanto riguarda la presente sezione, il professionista delegato si atterrà ai contenuti della Circolare c.d. Rapporti Esecuzioni/Fallimenti del 19.09.2019 e relativo Allegato del 23.01.2020 in caso di cessione del credito ex art.58 TUB.
Per il resto, si confermano le precedenti indicazioni. Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l’aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto, di regola, l’85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori, spese.
A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l’istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all’aggiudicatario l’importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall’aggiudicazione l’aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.
L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall’aggiudicazione provvisoria paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993); eventuali disguidi od omissioni nell’indicazione del calcolo da parte dell’istituto di credito, contestazioni o rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell’aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l’aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell’offerta oppure nel termine di 120 giorni all’esito della gara.
Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura; in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (arti. 504 c.p.c. e 163, comma 1 disp. att. c.p.c.).
Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli arti. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

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.

DELEGA DELL'UDIENZA DISTRIBUTIVA

Il professionista delegato provvederà alla formazione del progetto di distribuzione e alla fissazione innanzi a sé dell'udienza di discussione e approvazione del piano di riparto, come da *Buone Prassi* del CSM del 2017. Detto adempimento dovrà essere posto in essere entro 3 mesi dall'emissione del Decreto di trasferimento e/o dalla liquidazione di tutti gli ausiliari.
A tal fine:

- **inviterà il CTU** a confermare l'avvenuto saldo del proprio compenso professionale ed i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito contenente:
  - l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
  - la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.;
  - in caso di crediti assistiti da ipoteca, dalla parte di credito da collocare in via chirografaria;
  - le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale richiesto dal legale del creditore.
- ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omesso di provvedere, il professionista delegato **invierà formale diffida**, avvertendolo che decorsi dieci giorni dal ricevimento della medesima il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento.
- **Il delegato evidenzierà, nel progetto di distribuzione, se vi sono creditori assistiti con Patrocinio a carico dello Stato.** Si dispone che il progetto di distribuzione venga depositato soltanto al momento dell'avvenuta liquidazione di tutti gli ausiliari del Giudice, non potendosi approvare progetti sulla scorta della semplice richiesta di compenso. Si fa presente che con l'approvazione del progetto si intendono contestualmente liquidate le notule dei difensori.
- Rimetterà **ex art.512 c.p.c.** le parti innanzi a questo Giudice esclusivamente in caso di controversia tra i creditori concorrenti o tra creditore e debitore o terzo assoggettato all'espropriazione, circa la sussistenza o l'ammontare di uno o più crediti o circa la sussistenza di diritti di prelazione;
- Depositerà copia del verbale dell'udienza distributiva in PCT il giorno successivo all'udienza

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

con contestuale richiesta di autorizzazione all'emissione dei mandati di pagamento/effettuazione bonifici.

- **Entro 90 giorni dall'approvazione del piano di riparto**, il delegato depositerà in Cancelleria in formato cartaceo il fascicolo dell'Esecuzione con una rendicontazione delle attività contabili svolte, provvedendo ad allegare: le ricevute dei pagamenti effettuati, l'estratto conto bancario relativo alla movimentazione; gli annotamenti e trascrizioni e volture in originale nonché l'attestazione di chiusura del conto corrente.
- Depositerà il **rapporto riepilogativo finale** ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- Per tale adempimento, al momento della richiesta di liquidazione dei compensi, il delegato potrà richiedere un aumento nella misura *standard* del 50% della quarta fase.

DETERMINA

l'acconto sui compensi del professionista delegato nella misura di € 1.500,00 oltre spese generali al 10%, IVA e CAP come per legge; con fattura da emettere al procedente o al creditore surrogato) che - ai sensi del D.M. 227/2015 – il creditore procedente/surrogato dovrà anticipare al professionista delegato entro 30 giorni dalla emissione della presente; laddove il professionista non riceva dal procedente l'acconto richiesto, invierà, anche a mezzo PEC, richiesta anche ai legali dei creditori intervenuti chiedendo se intendano surrogarsi al procedente e pagare l'acconto nel termine di giorni 30; qualora nessuno dei creditori intervenuti muniti di titolo risponda affermativamente e versi quanto dovuto, il professionista delegato riferirà al G.E. che dichiarerà estinta la procedura.

DETERMINA

il fondo spese della procedura nella misura di € 2.500,00 per gli adempimenti preliminari necessari alle operazioni delegate, da versare a cura del creditore procedente sul conto corrente della procedura entro sessanta giorni dall'apertura del medesimo;

DISPONE

che il professionista delegato, nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quarto tentativo di vendita relazioni al Giudice dell'esecuzione indicando: numero di tentativi di vendita già compiuti, il credito del creditore procedente (come da atto di precetto) e degli intervenuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della procedura il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento, ai fini dell'adozione del **provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.**

SOSPENSIONE O RINVIO DELLA VENDITA

Si precisa che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso di tutti i creditori titolati e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato, che avrà cura di verbalizzarlo, fino al momento dell'inizio della gara.

AVVERTIMENTI

L'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'**art. 179 ter disp. att. c.p.c.**

Il professionista delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'**art. 51 c.p.c.** In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d

ASSEGNA

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

Si comunichi.

Firenze, li 18/12/2024

Il Giudice
Dr.ssa Patrizia Pompei

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9550c59d