



Tribunale Ordinario di Firenze

III sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 815/2012

tra

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO

Creditore Procedente

e

Debitore

Udienza del 26/05/2015

Davanti al giudice dott. Lucia Schiaretti, compaiono

Per il creditore procedente l'avv. _____ in sost. _____ L'avv. _____ deposita
avviso al debitore regolarmente notificato e chiede la vendita.

Il Giudice

- 1) Verificata la regolarità degli avvisi ex art. 498, 569 c.p.c., dispone la vendita dei beni pignorati, come di seguito

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

DELEGA al professionista (artt. 570+576 c.p.c.)

N. 815 2012 R.G.

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Lucia Schiaretti**,

letti gli atti del procedimento esecutivo;

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, per garantire in tempi più rapidi l'esito espropriativo, di procedere alla vendita 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;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione dell'esecutato, l'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055 2340830

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;**
- **intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;**



- **accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;**
- **fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico**
- **provvedere a dare esecuzione, ove sia emesso, all'ordine di rilascio del bene notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.**
- **Il tutto come meglio e più ampiamente precisato nel vademecum di istruzioni predisposto dal giudice e consegnato al custode, valido per tutti gli incarichi e disponibile in visione per le parti presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale, presso la bacheca davanti alla porta del giudice e di prossima pubblicazione sul sito Internet del Tribunale di Firenze.**

AUTORIZZA

l'accesso all'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica designando a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile¹.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito del compimento di tutte le attività di custodia. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute e sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

¹ Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base:

- a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate tramite posta ordinaria;
- d) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- e) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.



DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. Realdo Colombo

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 precedente, della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 *e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura*, 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 i beni pignorati 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 *o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio*, 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 (**senza tener conto di eventuali indicazioni del c.t.u. di riduzione del prezzo di € 3.000,00 per l'onere dell'aggiudicatario di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica, non più attuale**), individuando l'aumento minimo del rilancio 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; *lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di ogni vendita, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio eseguita dal custode su ordine del giudice; a tale scopo il delegato dovrà richiedere al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di predisporre l'ordinanza di vendita;*

3 bis) inviare tutti gli atti inerenti la delega tramite PCT; formare altresì **una fascicolo cartaceo della delega contenente tutti gli atti compiuti** (avviso di vendita, eventuali notifiche dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, pubblicità, verbali di



vendita o di aggiudicazione, decreto di trasferimento, progetto di distribuzione e ogni altro atto compiuto) da depositare presso la cancelleria del Tribunale al momento del deposito del rendiconto;

N.B. Il professionista delegato non telematico (solo per le divisioni) dovrà depositare tutti gli atti cartacei presso la cancelleria immediatamente dopo il loro compimento, così da consentire al giudice di essere sempre a conoscenza dello stato della delega;

4) prima di redigere l'avviso di vendita, **laddove l'esecutato sia soggetto IVA, al fine di consentirgli l'esercizio del c.d. reverse charge, il delegato dovrà:** a) inviare all'esecutato una raccomandata a/r o pec con l'invito, laddove lo ritenga, ad esercitare l'opzione IVA di cui all'rt. 10, I co., n. 8 ter d.p.r. 633\72 a mezzo raccomandata a/r o pec; b) allegare modello per esercitare l'opzione, da allegarsi al decreto di trasferimento; c) invitare l'esecutato ad allegare alla dichiarazione di opzione fotocopia del documento di identità in corso di validità; d) indicare un termine per far pervenire la dichiarazione di opzione; e) avvisare che in mancanza l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA. Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita specificando se la medesima è soggetta a IVA.

4 bis) 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:

a) la natura dell'immobile oggetto di vendita e cioè il Comune in cui esso si trova, i beni e i diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali e:

- Per la vendita senza incanto:
 - a) Prezzo minimo pari alla base d'asta aumentata del 10%;
 - b) l'ammontare della cauzione (**in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto**).
- 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. (vendita con incanto), dovrà essere indicato:
 - a) prezzo minimo pari alla base d'asta;
 - b) l'ammontare della cauzione (pari al 10 % del prezzo base)

Il delegato poi specificherà nell'avviso che l'aggiudicatario dovrà anche versare un deposito per spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;



4 bis) alla:

- a) trasmissione di copia dell'avviso a questo ufficio;
- b) ***in caso di prima vendita***, notifica dell'avviso predetto all'esecutato e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, trasmettendo copia dell'avvenuta a notifica a questo ufficio (in relazione alla notifica in oggetto e a tutte quelle che il delegato è chiamato ad effettuare, si dispone che il delegato indichi sulla cartolina di ritorno il numero dell'esecuzione e il nome del debitore esecutato);
- c) alla pubblicità nei modi indicati al sub punto 6) seguente;

5) a specificare, ove il creditore procedente ***o altro creditore intervenuto*** sia parte di un contratto di mutuo fondiario, nell'avviso di cui al precedente punto 4) che, trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di giorni **60 (sessanta)** dall'aggiudicazione definitiva, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **come indicato nell'atto di precetto** versando il restante 15 % per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con le modalità di cui al punto 11) che segue (***in caso di più fondiari prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore può essere pagato l' 85 % del saldo prezzo***);

parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione rispetto al credito del creditore fondiario;

6) a richiedere la **pubblicità** prescritta dall'art. 490 c.p.c. come appresso:



6.1. pubblicazione dell'avviso con **affissione** nell'albo del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto;

6.2. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it in un termine non inferiore a novanta (90) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto;

6.3 laddove **tre esperimenti di vendita siano andati deserti**, anche 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), da affiggere nel Comune dove sono ubicati i beni posti in vendita ***in un termine non inferiore a 90 gg.*** prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto;

6.4. pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, **nonché ai sensi del 490 cpc, ultimo comma, alla pubblicazione dell'avviso sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target.**

Gli adempimenti descritti ai punti n. **6.2.** e **6.4** che precedono saranno eseguiti a cura della Società **Astalegale.net Spa, Strada Tiberina Nord, snc -06134 Perugia (tel. 075-5005080-
posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net)**, che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sul quotidiano e sul B.U.A.G.

Il testo dell'**inserzione** conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice e del Professionista Delegato alla vendita; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze



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, 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 successive 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; **la classe energetica, come risultante dall'A.P.E., ex art.173 quater d.att. c.p.c. sarà indicata nell'avviso, così come nel decreto di trasferimento, se è presente l'attestato di prestazione energetica; laddove non vi sia, il professionista non inserirà alcuna indicazione,**

9) ad invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità, le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gerenti i servizi Internet a rimettere le relative fatture (intestate al creditore procedente) 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. o tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente 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 degli artt. 571 e 580 c.p.c., i primi dovranno essere versati con assegni circolari non trasferibili intestati a Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio Banco Posta;

11 bis) Alla esecuzione delle operazioni di cui agli artt. 572, 573 e 574 cpc. presso lo studio del professionista in locali idonei redigendone verbale ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 591bis cpc;

11 ter) A specificare nell'avviso di vendita la possibilità per l'aggiudicatario di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio Banco Posta. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.



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 cpc, redigendone verbale ai sensi dei commi 3 e 4 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 cpc la gara prevista dall'art. 573 cpc 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 precedenti e degli intervenuti, gara alla quale potranno partecipare, previa prestazione della cauzione, 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 prova della pubblicità di cui al punto 6);**

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

16) a depositare immediatamente l'importo della cauzione su un libretto di **deposito giudiziario** intestato al debitore; 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 **in giorni sessanta dall'aggiudicazione**, per i provvedimenti di cui all'art. 578 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;



18) nel caso di asta deserta per mancanza di possibili offerenti, ovvero di esito negativo della stessa - 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, il delegato fisserà ex art. 591 c.p.c. nuovi esperimenti di vendita scegliendo tra:

a) **vendita con incanto** con le stesse modalità e prezzo invariato;

b) vendite con le modalità di cui al punto 4) fissando un prezzo base inferiore di $\frac{1}{4}$ a quello precedente;

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 tramite deposito telematico dei verbali di vendita e/o aggiudicazione;

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 dal G.E. 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, inserendo, ove vi sia l'APE, la clausola **"Il bene oggetto del trasferimento è già stato dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto dal(indicazione del soggetto certificatore) in data, ed avente quindi scadenza in data, dal quale risulta che il predetto bene appartiene alla classe energetica.....** e trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo e all'A.P.E.; al decreto dovrà essere allegato altresì un vigente certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, 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, nonchè 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;

26 bis) in caso di vendita soggetta ad IVA, autorizza 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 6501, se l'esecutato è irreperibile; 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 sopra indicati effettuati in suo nome e conto; 27) invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei loro crediti entro **90** giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento, **segnalando loro la circostanza che, laddove non pervenga tempestiva risposta, il progetto sarà redatto tenendo conto degli importi indicati nel precetto e negli atti di intervento;**

28) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto 27 che precede, individuare esaminando il fascicolo, i libretti della procedure e del custode la massa attiva da distribuire, composta da: **ricavato della vendita, della divisione o conguaglio in caso di assegnazione; rendite delle cose pignorate; somma versata nella conversione non andata a buon fine (non si estendono sulla stessa i privilegi gravanti su immobile) ma non quella di conversione inammissibile; multa (perdita della cauzione) e credito di risarcimento del danno di aggiudicatario inadempiente; sanzioni contro offerenti non comparsi (1\10 della cauzione) o degli offerenti in aumento di 1\5 (la cauzione);** predisporre il progetto di distribuzione delle somme, 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; tale progetto sarà condiviso o modificato dal G.E. e depositato in Cancelleria per la fissazione dell'udienza di discussione di esso dinanzi al G.E. – **COPIA DEL PROGETTO SARA' TRASMESSO ALLE PARTI A CURA DEL DELEGATO** tramite PEC e in via residuale tramite e-mail o fax;

29) alla esecutività del decreto provvede il G.E. all'udienza suddetta e trattandosi di libretti di deposito giudiziario provvederà la Cancelleria all'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, **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;

32) sul presupposto che tutti i professionisti siano telematici e depositino regolarmente, consegnare al termine delle operazioni (con il deposito del progetto di distribuzione) il fascicolo cartaceo di tutte le operazioni di vendita, ivi compresi gli annotamenti;

DETERMINA

in €.600,00 oltre accessori di legge (IVA e CAP se dovuto) l'ammontare della somma che il creditore precedente, ai sensi dell'art. 5 D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato entro 45 giorni dalla emissione della presente ordinanza; ***laddove il professionista non riceva l'acconto richiesto, riferirà al GE che chiederà agli altri creditori intervenuti se intendono surrogarsi al precedente e, in caso contrario, dichiarerà estinta la procedura;***

STABILISCE

in **anni due dal conferimento dell'incarico** il termine massimo per lo svolgimento delle operazioni delegate, con facoltà di proroga, da presentarsi al giudice prima della scadenza, con l'indicazione dell'attività svolta nel corso del periodo di delega;

AUTORIZZA

Il Professionista delegato a prelevare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio del procedimento esecutivo, soltanto laddove non sia integralmente telematico, al solo scopo di estrarne copia degli atti necessari alla sua attività, fascicolo che dovrà essere restituito alla Cancelleria nei **cinque giorni** successivi; successivamente al conferimento della delega gli eventuali nuovi interventi ed eventuali rinunce all'esecuzione saranno notificate telematicamente dalla Cancelleria al delegato. La stessa perizia sarà visualizzabile e scaricabile dalla piattaforma PCT.

DISPONE



Che il professionista delegato depositi la richiesta di liquidazione del compenso unitamente al rendiconto. L'emissione del mandato di pagamento sarà autorizzata a decorrere dal deposito del progetto di distribuzione.

Firenze, 26/05/2015

Il Giudice dell'Esecuzione

Lucia Schiaretti





TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni immobiliari

ORDINANZA INTEGRATIVA DELLA FORMA DELLA VENDITA DA ANALOGICA A TELEMATICA

Il Giudice dell'esecuzione,

nella procedura esecutiva immobiliare N. 845/2013 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 precedente 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 precedente 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 esecutati.

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, 28/03/2022

Il G.E.

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

