III Sezione civile –Ufficio esecuzioni immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA ex art. 591 *bis* c.p.c.

Il G.E. dott.ssa Patrizia Pompei ;

sciogliendo la riserva che precede,

verificata la regolarità delle notifiche;

verificato che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 *bis* c.p.c.,

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

la vendita del bene immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti e, vista la relazione dell'esperto, determinando il valore del compendio pignorato, giuridicamente libero, nel prezzo base d'asta di euro 111.200,00.

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 quarto c.p.c. che prevede che: *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 sussistono 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

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e8d9550c59d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che la vendita abbia luogo con , 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: Ilaria Bonicoli

CONFERMA

La nomina dell'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055 2340830 quale custode di tutti i beni posti in vendita, in sostituzione del debitore

STABILISCE

La delega ha durata di
prorogabili ove ne sussistano i presupposti; l'istanza di proroga, 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 vendite previste.

ATTIVITA' PRELIMINARI

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 e Monte dei Paschi di Siena; il vademecum fornito da detti Istituti sarà disponibile sul sito del Tribunale di Firenze. Provvederà altresì a depositare in pct prova della data di comunicazione della apertura del conto corrente con comunicazione al creditore onerato del versamento dell'acconto.
- 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 le eventuali spese di gestione del conto (apertura, bonifici, chiusura) resteranno a carico della procedura.

- a comunicare immediatamente l'avvenuta delega al gestore di pubblicità sottoindicato, 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 ai sensi degli art.li 571 e 569 c.p.c. un termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto
- a fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine 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 l'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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.;
- ad effettuare il versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c.;
- a provvedere sull'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. In particolare, rimettendo gli atti al Giudice e formulando istanza con richiesta di istruzioni ex art. 591 *ter* cpc, il professionista delegato provvederà a relazionare su: ultimo prezzo base d'asta, spese sostenute, ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, avendo cura di allegare gli estratti del conto corrente della procedura e di formulare eventuale richiesta di integrazione del fondo spese ove esaurito o non sufficiente;

- ad effettuare i primi 3 tentativi di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega. Il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD - entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare rapporti riepilogativi periodici dopo ogni esperimento di vendita ai quali dovrà essere allegata copia degli estratti conto analitici del c/c del periodo di riferimento, e nei quali il delegato verificherà se siano intervenuti creditori muniti di decreto ingiuntivo non opposto e presumibilmente ottenuto nei confronti di consumatore, rispetto al quale non risulti che il giudice abbia già provveduto ai controlli officiosi delineati da Cass. SS.UU. n. 9479/2023.; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente al Giudice ogni qualvolta che lo stesso richieda informazioni sulle operazioni di vendita.
- a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente alla prova delle pubblicità effettuate (tra le quali la certificazione del PVP);
- 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;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art 508 c.p.c.;
- a segnalare al giudice nel termine di 15 giorni dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione la adozione dei necessari provvedimenti per la continuazione dell'attività di vendita;
- nell'ipotesi di vendita di **più lotti,** a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei crediti per cui si procedere e delle spese, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione;

- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega od autorizzazione del Giudice, da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., depositandola nel fascicolo telematico;
- 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;
- a comunicare l'avvenuta aggiudicazione al creditore fondiario che, **entro 15 giorni da tale comunicazione,** dovrà inviare al delegato nota riepilogativa con richiesta ex art. 41 T.U.B. e documentazione attestante la natura fondiaria del credito (nel caso di cessionario, producendo quanto indicato nella 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), con la precisazione che, decorso tale termine, il creditore fondiario verrà soddisfatto solo in sede di approvazione del progetto di distribuzione;
- a comunicare l'avvenuta aggiudicazione (in caso di più lotti, avuto riguardo all'aggiudicazione dell'ultimo lotto in vendita) a tutti i creditori diversi dal fondiario, con richiesta di precisare entro 30 giorni il proprio credito con comunicazione da inviare direttamente al delegato;
- a comunicare l'avvenuta aggiudicazione (in caso di più lotti, avuto riguardo all'aggiudicazione dell'ultimo lotto in vendita) al custode ed all'esperto stimatore, che **entro 15 giorni** provvederanno a depositare istanza di liquidazione dei compensi, nonché a depositare istanza di liquidazione dei propri compensi entro il medesimo termine;
- a formare il progetto di distribuzione entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori non fondiari per la precisazione del proprio credito 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.

Si specifica che

il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:

- quali siano i titoli azionati dai creditori nella procedura, evidenziando se vi siano creditori muniti di decreto ingiuntivo non opposto e presumibilmente ottenuto nei confronti di consumatore, rispetto al quale non risulti che il giudice ha già provveduto ai controlli officiosi delineati da Cass. SS.UU. n. 9479/2023;
- 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);

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.; il professionista delegato provvederà, ove riscontri una discordanza tra i diritti pignorati e la reale consistenza degli stessi, ad informare il giudice dell'esecuzione trasferendo gli atti senza indugio;
- 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 documento di identità in corso di validità 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, inoltre, a predisporre l'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Firenze (ex art. 173 *quater* ultimo comma disp. att. cpc). 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 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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 (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 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 ai fini della liberazione così come previsto dal comma 10 dell'art. 560 c.p.c., riformulato dal d.lgs. n. 149/2022.**

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;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
- 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 pubbliche - PVP" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 , 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,

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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
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 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 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 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" _____

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

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi ai soggetti

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 in corso di validità dell'offerente nonché il codice fiscale, 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
data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la l'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 rilasciata dagli altri soggetti interessati a partecipare **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. " ") 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.

Se il prezzo non sarà versato nel termine il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo ai fine della pronuncia di dell'aggiudicatario provvisorio. In caso di reiterate decadenze, il delegato provvederà a richiedere al Giudice dell'esecuzione di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (ad esempio rapporti di parentela, soci ecc.).

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 quindici 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 25 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 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.).

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Si precisa innanzitutto che, nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli arti. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., predisporrà la minuta del decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione.

Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

Unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, il delegato provvederà a depositare le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.

Il delegato provvederà altresì ad invitare il custode Isveg, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento, a depositare una relazione aggiornata da cui emerga la necessità o meno di emettere l'ordine di liberazione contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. e, ove non vi sia esonero dall'aggiudicatario, la bozza dell'ordine di liberazione.

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

; 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.

indugio al Giudice dell'esecuzione a mezzo PCT, allegando la minuta redatta in formato .rtf, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, comma 4 c.p.c.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELEGA DELL'UDIENZA DISTRIBUTIVA

al deposito della bozza del progetto di distribuzione il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi ed alle spese già liquidate e i giustificativi delle ulteriori spese ex art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese.

- **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, ove non già pervenuta all'esito della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione dell'ultimo lotto:
  - 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.
- il delegato predisporrà quindi il progetto di distribuzione, avendo cura di evidenziare quale sia il titolo esecutivo azionato da ciascun creditore (con particolare riguardo ai titoli esaminati dalla pronuncia Cass. SS.UU. n. 9479/2023) e lo trasmetterà al giudice dell'esecuzione con la dicitura "Progetto di distribuzione – NUOVA DELEGA", con, in allegato, tutte le note di precisazione dei crediti;
- il giudice dell'esecuzione provvederà quindi, con visto apposto sulla bozza del progetto, ove non siano necessarie modifiche al piano di riparto, a perfezionare il deposito del progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura affinchè possa essere consultato, previa comunicazione del provvedimento del giudice, dai creditori e dal debitore;
- dopo tale deposito da parte del giudice, il professionista delegato provvederà alla fissazione avanti a sé, **entro trenta giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione**, della comparizione delle parti ex art. 596 c.p.c. per la discussione del progetto di distribuzione, utilizzando a tal fine il modello denominato "*Progetto di*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distribuzione – FISSAZIONE UDIENZA" pubblicato sul sito web del Tribunale di Firenze, concedendo un termine di **quindici** giorni alle parti per le eventuali osservazioni;

- provvederà a depositare in pct il provvedimento di fissazione della udienza di comparizione con la denominazione "Progetto di distribuzione – FISSAZIONE UDIENZA", al fine di consentire alla Cancelleria la comunicazione dello stesso alle parti ed al debitore nel rispetto dell'art. 492 c.p.c. per il caso in cui non abbia eletto domicilio;
- tra la comunicazione della data dell'invito a tutte le parti e la comparizione dinanzi al delegato devono intercorrere almeno **dieci** giorni;
- 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
- **Entro 60 giorni dall'approvazione del piano di riparto**, il delegato depositerà in pct con il rapporto riepilogativo **finale**, la rendicontazione delle attività contabili svolte, provvedendo ad allegare: le ricevute dei pagamenti effettuati, l'estratto conto bancario con il rapporto relativo alla movimentazione; gli annotamenti e trascrizioni e volture in originale nonché l'attestazione di chiusura del conto corrente; **unitamente a tale rapporto riepilogativo finale il delegato depositerà istanza di chiusura della procedura indirizzata alla Cancelleria;**
- Per tutti gli adempimenti relativi alla delega della udienza distributiva, 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 -

; 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

nella misura di € 2.000,00, salva successiva integrazione su richiesta motivata, per gli adempimenti preliminari necessari alle operazioni delegate (pagamento del gestore delle vendite telematiche e del gestore della pubblicità), da versare a cura del creditore procedente sul conto corrente della procedura **all'apertura del medesimo, apertura che il professionista**

;

Si precisa che, ove manchi il mancato tempestivo versamento di tali importi, il professionista delegato potrà provvedere ad apposita informativa al Giudice dell'esecuzione ai fini della possibile dichiarazione di improcedibilità della esecuzione (allegando alla stessa la comunicazione di sollecito ai creditori);

DETERMINA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altresì in per ciascun lotto posto in vendita la somma che il creditore procedente o surrogato deve versare ai fini del contributo necessario per la pubblicazione sul dell'avviso di vendita di ciascun lotto (pari ad euro 100,00 ex art. 18 *bis* d.P.R. n. 115/2002 per i 4 tentativi di vendita previsti nella delega); detta somma deve essere versata in favore del professionista delegato sul conto corrente della procedura; tale versamento deve essere effettuato **dall'apertura** ; si evidenzia che il mancato pagamento di tale voce, ***ex ante*** , comporterà l'estinzione della procedura ex art. 631 *bis* c.p.c., in quanto la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ai sensi di detto articolo.

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

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'

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' In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

ASSEGNA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 24/12/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Patrizia Pompei

Firmato Da: POMPEI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c789e9d9650c59d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provvedimento integrativo della ordinanza di delega ex art. 591 *bis* cpc nella individuazione del Gestore per la pubblicità delle vendite ex articolo 490 c pc

a valere sia per le esecuzioni immobiliari che per i giudizi di divisione c.d. endoesecutiva

I giudici delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Francesca Romana Bisegna e dott.ssa Giovanna Mazza, anche quali giudici nei giudizi di divisione endoesecutiva,

considerato che il Presidente del Tribunale di Firenze, con convenzioni ex art. 1 com. 787 l. 208/2015 del 22 luglio 2025, già approvate dal Ministero della Giustizia, ha provveduto ad individuare due gestori per la pubblicità delle vendite immobiliari (Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a),

viste le linee guida sottoscritte dal Presidente del Tribunale di Firenze e dal Presidente della Terza Sezione civile, in cui è stato indicato che, fermo restando il pieno potere di scelta attribuito dal codice di rito ai giudici delle esecuzioni rispetto alla individuazione del gestore della pubblicità, dalla stipula delle predette convenzioni, così come approvate dal Ministero della Giustizia anche in relazione ai servizi aggiuntivi offerti da ciascuna delle società e dettagliatamente indicati nella convenzioni, deriva la opportunità di individuare come scelta da adottare di regola, in un'ottica di maggiore diffusività, omogeneità e standardizzazione della pubblicità e degli avvisi di vendita, e quindi di migliore collocazione dei beni sul mercato, quella del conferimento dell'incarico di gestore della pubblicità, per ciascun tentativo di vendita, ad entrambe le società contraenti (Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a), che applicheranno per tale attività le tariffe allegate a tali convenzioni e ciò anche con riferimento alle procedure in cui già sono state delegate le operazioni di vendita,

condiviso infatti il rilievo della opportunità del perseguimento di una maggiore uniformità di forme di pubblicità ed avvisi di vendita, con la evidente finalità di una più proficua collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di vendita forzata, e ritenuto quindi opportuno il conferimento dell'incarico di gestore ad entrambe le predette società e per ciascun tentativo di vendita anche per le procedure in cui è già stata emessa la ordinanza di delega,

considerato che anche in tutte le procedure esecutive immobiliari e divisioni endoesecutive per le quali è già stata disposta la vendita, la pubblicità sui siti Internet di entrambe le società sarà soggetta alla disciplina integrativa prevista con il presente provvedimento;

ritenuto che, al fine di assicurare la massima pubblicità e conoscenza possibile del presente provvedimento, lo stesso debba essere depositato in ciascuna procedura esecutiva delegata con l'avvertenza, per il professionista delegato, di non tenerne conto laddove la delega abbia già superato la fase della vendita di tutti i lotti in ragione della definitiva aggiudicazione di tutti i beni oggetto di esecuzione,

considerato quindi che tutte le ordinanze di vendita già emanate devono intendersi modificate relativamente agli adempimenti pubblicitari, nei limiti che si vanno ad indicare, per tutti gli avvisi di vendita il cui *iter* sia iniziato successivamente alla data di comunicazione della presente circolare,

p.q.m.

Letti gli articoli 487,569 e 591 bis c pc

Dispongono

Ciascuno in riferimento ai procedimenti rispettivamente assegnati nei quali risultino già emesse ordinanze di autorizzazione alla vendita in modalità telematica, con riferimento sia alle procedure esecutive che ai giudizi di divisione endoesecutiva, che **l'ordinanza di autorizzazione alla vendita,**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto alla sola parte di delega che riguarda la disciplina della pubblicità delle vendite, sia modificata in relazione agli adempimenti pubblicitari degli esperimenti di vendita da svolgersi a cura del professionista delegato, con il provvedimento di seguito adottato:

"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 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 60 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, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.A.;
- su www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- nonché pubblicazione gratuita sul sito www.isveg.it..
Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 60 giorni liberi**;

Visto l'**art. 490 comma 3 c.p.c.** dispone che:
- la società Astalegale.net spa provveda alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale;
- la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. provveda alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.
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 - Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:
- LA NAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 richiesti, a cura del professionista delegato, almeno 70 giorni prima della data della vendita:

- alla 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, tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'"Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta, reperibile nella sezione "Servizi ai Professionisti > Pubblica un annuncio", all'indirizzo procedure.firenze@astalegale.net;

e

- alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Scali D'Azeglio 2/6, Livorno (LI) (tel. 0586-20141 - indirizzo di posta elettronica info@astegiudiziarie.it), tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure, in alternativa, mediante compilazione del "modulo richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito ed invio dello stesso, insieme alla documentazione da pubblicare, all'indirizzo email pubblicazione@astegiudiziarie.it.

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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Affida l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione degli avvisi di vendita disposti con la presente ordinanza alle società ASTALEGALE.NET S.P.A. e ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. :

Le società provvederanno in particolare, per quanto di propria competenza:

- 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, www.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 richiedere il pagamento degli oneri conseguenti ai servizi svolti 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."

dispongono

quindi che, per gli avvisi di vendita il cui *iter* deve essere intrapreso in data successiva alla data di comunicazione, in ciascuna procedura, del presente provvedimento, i delegati si atterranno in via esclusiva a tali nuove disposizioni provvedendo anche a curare la pubblicazione del presente provvedimento integrativo della delega già conferita, oltre a quanto già pubblicato in precedenza. Provvederanno altresì a fornire alle società che curano i servizi di pubblicità la prova dell'avvenuta comunicazione da parte della Cancelleria a tutte le parti del presente provvedimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rimangono fermi gli avvisi di vendita già pubblicati.

Per tutti gli avvisi di vendita il cui *iter* deve essere intrapreso in data successiva alla comunicazione del presente provvedimento, le società individuate come gestori della pubblicità pubblicheranno sui propri siti, negli stessi termini di cui alla precedente ordinanza di delega, anche il presente provvedimento integrativo della delega già conferita.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti se non hanno la dimostrazione documentale dell'avvenuta comunicazione al delegato e a tutte le parti, ivi compreso il debitore, della ordinanza modificativa.

Il presente provvedimento dovrà essere diffuso tramite pubblicazione sul sito del Tribunale nelle forme di rito e tramite trasmissione a cura della Cancelleria ai Consigli dell'Ordine degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti ed al Consiglio Notarile.

La cancelleria curerà la comunicazione del presente provvedimento ai professionisti delegati, alle parti della procedura ed al custode entro ciascuna procedura, unitamente all'eventuale provvedimento del giudice che ricomprenda il presente provvedimento.

Firenze, 13/11/2025

I giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Dott.ssa Giovanna Mazza

TRIBUNALE DI FIRENZE

13 NOV 2025

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Funzionario Giudiziario
Veronica Ricci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009