



PROC. N.R.G.E.I. 2488 /2008

Tribunale Ordinario di Firenze

III Sezione civile –Ufficio esecuzioni immobiliari

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

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Lucia Schiaretti**, a scioglimento della riserva,

letti gli atti del procedimento esecutivo promosso da

CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.

CONTRO

letti gli atti del procedimento esecutivo in epigrafe indicato;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

-ritenuto di non ravvisare, allo stato, sulla base degli atti del processo, sentiti i creditori, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita, a tutela degli interessi delle parti;

-ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, III co, ultimo periodo c.p.c., per disporre la vendita con incanto;

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.

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 c.p.c. l'avv. Letizia Mancini.

La delega ha **durata di anni due e mesi sei, prorogabili**, se ne sussistano i presupposti; l'istanza, da presentarsi al giudice prima della scadenza, dovrà indicare l'attività svolta nel corso del periodo di delega e le ragioni per le quali non sono state tenute le quattro vendite di seguito previste.

Nel tempo della delega, il professionista dovrà tenere **quattro vendite** seguendo le disposizioni sotto indicate.

DISPONE

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.

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 procedere a nuova vendita;

5) inviare **tempestivamente** tutti gli atti inerenti la delega tramite PCT; formare altresì un 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, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione e ogni altro atto compiuto) **da depositare obbligatoriamente** presso la cancelleria del Tribunale al momento del deposito del rendiconto e della proposta di notula; **anche per le divisioni immobiliari è possibile richiedere alla cancelleria l'accesso telematico ai fascicoli.**

6) prima di redigere l'avviso di vendita, laddove l'esecutato sia soggetto IVA, al fine di consentirgli l'esercizio dell'opzione IVA (con reverse charge, se anche l'aggiudicatario risulterà essere soggetto IVA), 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.

6bis) inviare comunicazione all'Agenzia delle Entrate qualora non risulti presentata dichiarazione di successione per l'immobile oggetto di vendita ai fini dell'intervento con il privilegio ex art. 2772, ult. co., c.c.;

7) alla redazione e invio per la pubblicazione dell'avviso di vendita senza incanto.

Avviso di vendita

Deve avere il contenuto di cui all'art. 569 comma terzo parte prima e 571 c.p.c.. Nell'avviso di vendita dovranno essere indicati in particolare:

- a) Sia per la prima che per le vendite successive, un termine non inferiore a giorni novanta per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto (termine che decorre dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito Internet con le modalità sotto indicate

sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- h) L'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di giorni 120; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- i) L'indicazione che in caso di mancata presentazione all'udienza fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di giorni 120. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta (art. 569 c.p.c.); se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo. L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.
- j) L'indicazione che l'aggiudicatario, dovrà anche versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- k) la specificazione che, ove il creditore procedente *o un creditore intervenuto* sia parte di un contratto di mutuo 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; **eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara;** 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 deposito del saldo prezzo, 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 o nell'atto di intervento** versando il restante 15 % (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di

nel caso di irregolarità 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 della vendita 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, se indicata.**

p) **Il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.**

Il delegato procederà alla:

- a) trasmissione di copia dell'avviso a questo ufficio tramite PCT;
- b) *solo per la prima vendita*, alla notifica dell'avviso predetto all'esecutato e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;
- c) alla pubblicità nei modi indicati al sub punto 9) seguente;

Pubblicità dell'avviso di vendita.

La pubblicità verrà richiesta ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come appresso:

1.1. pubblicazione dell'avviso con **affissione** nell'albo del Tribunale, almeno novanta (90) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, da sostituirsi, al momento della sua istituzione con la pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, come disposto dall'art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;

1.2. 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;

1.3. 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, sul

A tal fine, il professionista delegato dovrà far pervenire tutta la documentazione da pubblicare alla società Astalegale.net S.p.A., almeno cento (100) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, tramite:

- posta elettronica all'indirizzo procedure.firenze@asteimmobili.it
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page dei siti:
www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com;
www.publicomonline.it;
- fax al n° 0755058473;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Astalegale.net - Strada Tiberina Nord, snc -06134 Perugia (tel. 075-5005080- posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net).
Consegna a mano a: Astalegale.net.- Strada Tiberina Nord, snc -06134 Perugia (tel. 075-5005080- posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net).

Il professionista delegato dovrà aver cura di trasmettere la documentazione preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso.

Il professionista delegato è, altresì, tenuto, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, a comunicare alla società Astalegale.net. l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n°. 0755058473.

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.

E' da intendersi autorizzata ogni ulteriori forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti. Tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

12) 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; le spese legali saranno valutate prudentialmente dal giudice, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55\14;

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

14) a depositare immediatamente l'importo della cauzione su un libretto di **deposito giudiziario** intestato al debitore e vincolato all'ordine del giudice; 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; a restituire immediatamente le cauzioni a coloro che non si sono resi aggiudicatari; a riscuotere il saldo prezzo;

15) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine previsto, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

16) a provvedere analogamente a nuovo esperimento, senza riduzione, nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587;

17) ad effettuare la prima vendita e quelle successive ai prezzi come di seguito indicati:

prezzo base d'asta individuato dall'esperto ex art. 568 c.p.c.

Il esperimento

prezzo base d'asta ridotto del 25%

prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 20%

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 vendita per il quale è presentata);

22) a predisporre, effettuato il pagamento del saldo prezzo e il versamento del relativo importo nel libretto postale intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, 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 nonché le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 445\00;**

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 a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

26) a provvedere, ai sensi dell'art. 164, disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombenza anche di carattere fiscale che a termine di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; nel caso previsto dall'art. 9 d. l.vo 20 giugno 2005, n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire, a norma della l. 2 agosto 2004, n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;

27) 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.

affermativamente e versi quanto dovuto, il professionista delegato riferirà al GE che dichiarerà estinta la procedura;

Parimenti comunicherà al GE eventuali omissioni del procedente o del creditore intervenuto surrogato al pagamento delle spese di pubblicità; in tal caso, non saranno disposte altre vendite e il giudice dichiarerà estinta la procedura;

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.

INVITA

Il professionista delegato a segnalare immediatamente al Giudice eventuali situazioni di incompatibilità, anche sopravvenute, con le parti, i creditori iscritti o intervenuti;

a rivolgersi al giudice in caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, ex art. 591 ter c.p.c.;

DISPONE

Che il professionista delegato depositi il rendiconto e la richiesta di liquidazione del compenso, **secondo i nuovi modelli trasmessi ai delegati**. L'emissione del mandato di pagamento relativo ad onorari e spese documentate sarà autorizzata per gli onorari a decorrere dal deposito del progetto di distribuzione.

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

Si comunichi alle parti e al delegato.

Firenze, 19/11/2015