



art. 589 e 590 e 591 bis c.p.c. il seguente professionista: Avv. Luisa Emanuelli

#### STABILISCE

La delega ha durata di anni 2 e mesi 6 decorrenti dalla notifica della presente ordinanza prorogabili ove ne sussistano i presupposti; l'istanza, da presentarsi al giudice prima della scadenza, dovrà indicare l'attività svolta nel corso del periodo di delega e le ragioni per le quali non sono state tenute le quattro vendite di seguito previste.

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

#### ATTIVITA' PRELIMINARI

- 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 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; il vademecum fornito da detti Istituti sarà disponibile sul sito del Tribunale di Firenze.
  - A depositare in PCT copia del contratto di conto corrente firmato dallo stesso con l'Istituto di credito prescelto, anche unitamente al rapporto riepilogativo iniziale.
  - Si precisa che eventuali spese di gestione del conto (apertura, bonifici, chiusura) resteranno a carico della procedura.
  - a comunicare immediatamente l'avvenuta delega al gestore di pubblicità sotto indicato, inviando anche la perizia di stima, le planimetrie e le foto, per l'inserimento dei beni nella vetrina immobiliare permanente;
  - a fissare il prezzo base come sopra individuato sulla base della relazione dell'esperto nonché l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
  - a fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
  - a fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo; indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per primi);
  - agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
  - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
  - al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c.;
  - all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;
  - a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; a tal fine, il prezzo base dovrà essere ridotto come segue:
  - 2 esperimento: PB ridotto del 25%
  - 3 esperimento: PB del precedente ridotto del 20%
  - 4 esperimento: PB del precedente ridotto del 15%
- e dopo il quarto tentativo di vendita verranno rimessi gli atti al Giudice per il vaglio di cui

applicazione del c.d. reverse charge nel caso in cui anche il soggetto aggiudicatario sia un  
fabbricato imponibile IVA "su opzione" ex art. 10 comma 1 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/72 (con  
che laddove l'esecutato sia soggetto IVA e la vendita ricada nei casi di cessione di  
di stima;

- che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione  
dell'art. 177 c.c.;

esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi  
acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio ovvero di unione civile del debitore  
mediante trascrizione di accettazione tacita dell'eredità), provvedendo, se del caso, ad  
procedura (o mediante procedimento sommario di cognizione ex art. 702 bis c.p.c. ovvero  
c.p.c. e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della  
relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del comma 3 dell'art. 568  
catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente, della  
un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-  
la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;

- ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;  
vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati  
che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di  
che sono stati esattamente individuati i comproprietari;  
che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;

- che il creditore precedente è munito di valido titolo esecutivo;  
all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);  
che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui  
titolo di acquisto trascritto in suo favore;

- della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di  
che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e  
che la notifica del pignoramento si è perfezionata;

- verificato, tra l'altro;  
Si specifica che nel primo rapporto riepilogativo il professionista dovrà specificare di aver  
del c/c del periodo di riferimento.

riepilogativi semestrali ai quali dovrà essere allegata copia degli estratti conto analitici  
termine non si sia già provveduto a depositare avviso di vendita in PCT) nonché i rapporti  
a redigere il rapporto iniziale dell'attività svolta entro 120 giorni (qualora nel medesimo  
stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico a favore degli  
direttamente versata mediante bonifico o depositato intestato alla procedura dagli offerenti  
596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma  
a formare il progetto di distribuzione ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli art.  
adempimenti;

il delegato dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali  
decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di  
trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti  
per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di  
cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al  
decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

➤ a richiedere l'autorizzazione all'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o  
dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

➤ a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c. al medesimo prezzo base del  
tentativo di vendita per il quale si è verificata la decadenza;

➤ a verificare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

➤ a verificare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

➤ a verificare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia A norma dell'art.61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà risultata inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altre Enti aventi diritto esercitino il trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento 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 esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà 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 ... dataata ..Pertanto al Ministero dei Beni in caso di **prelazione artistica**, il delegato specificherà nell'avviso di vendita che, ai sensi 28.2.1985, n. 47;

46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui la **destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica - il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;  
- ridotto di un quarto);  
- il prezzo base (sulla scorta della relazione di stima) e l'offerta minima (pari al prezzo base identificazione catastale);  
- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di Nell'avviso di vendita dovranno essere indicati:

in PCT  
creditori iscritti ex art.498 c.p.c. ed ai comproprietari ex art.599 c.p.c. (ove non costituiti) e caricato pubblicazione sul PVP e notificato al debitore esecutato ex art.492 c.p.c. (ove non costituito) ed ai c.p.c. Copia del primo avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua Il professionista delegato provvederà, altresì, a **predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 vendita.**

raccomandata A/R o PEC). Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di rinviata al professionista delegato entro il termine dallo stesso indicato (a mezzo rappresentante legale dello stesso) e con allegato valido documento di identità dovrà essere regime naturale di esenzione IVA. La dichiarazione sottoscritta (dal soggetto esecutato o dal l'apposita dichiarazione allegata, avvisando che in mancanza la cessione sarà considerata in esecutato con l'invito, laddove lo ritenga opportuno, ad esercitare l'opzione IVA mediante soggetto IVA) il delegato dovrà inviare lettera raccomandata A/R o PEC al soggetto

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

- 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 specificità 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 attestata di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze;
- preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.
- l'informazione all'aggiudicatario di cui al novellato art. 560 c.p.c. ai fini della liberazione.
- Nell'avviso dovrà essere 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.

➤ ad individuare il gestore della vendita telematica tra i seguenti: ASTALEGAL.NET SPA; ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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. 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 Astalegal.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.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it) nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://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 Astalegal.net spa provveda alla pubblicazione per via telematica sul quotidiano "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegal.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 precedente 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 Astalegal.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 predizione 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 Astalegal.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 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.**

Attida 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](http://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 titolari, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma, ad ulteriori forme di pubblicità alternative su giornali a rilevanza locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operativo della

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.

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.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre** minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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.

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).

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla **gara** tra gli offerenti con modalità telematiche.

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.

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.**

Le **offerte di acquisto** di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

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).

#### MODALITÀ OPERATIVE DELLA VENDITA

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.

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

**esclusivamente in capo a:**

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

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

Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita che tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la carta d'identità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta; nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

## DISCIPLINA DEL CREDITO FONDARIO

Per quanto riguarda la presente sezione, il professionista delegato si atterra ai contenuti della Circolare c.d. Rapporti Esecuzioni/Fallimenti del 19.09.2019 e relativo Allegato del 23.01.2020 in caso di cessione del credito ex art.58 TUB.

Per il resto, si confermano le precedenti indicazioni. Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondario 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 fondario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In

➤ invierà il CTU a confermare l'avvenuto saldo del proprio compenso professionale ed i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito contenente:  
- l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;  
- la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.;  
- in caso di crediti assistiti da ipoteca, dalla parte di credito da collocare in via chirografaria; - le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale richiesto dal legale del creditore. ➤ ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omissso di provvedere, il professionista delegato invierà formale diffida, avvertendolo che decorso

A tal fine:  
➤ invierà il CTU a confermare l'avvenuto saldo del proprio compenso professionale ed i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito contenente:  
- l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;  
- la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.;  
- in caso di crediti assistiti da ipoteca, dalla parte di credito da collocare in via chirografaria; - le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale richiesto dal legale del creditore. ➤ ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omissso di provvedere, il professionista delegato invierà formale diffida, avvertendolo che decorso

## DELEGA DELLA UDIENZA DISTRIBUITA

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

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino alla data del deposito della bozza del decreto di trasferimento; analogamente, in caso di vendita coattiva di terreni dovrà richiedere CDU in corso di validità alla data del decreto di trasferimento, da allegarsi al medesimo. L'onere della relativa spesa resterà a carico della procedura.

## DECRETO DI TRASFERIMENTO TELEMATICO

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

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 (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1 disp. att. c.p.c.).

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 adottate 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.

dieci giorni dal ricevimento della medesima il credito sarà determinato sulla scorta del solo

atto di precetto o di intervento.

➤ **Il delegato evidenzierà, nel progetto di distribuzione, se vi sono creditori assistiti con Patrocinio a carico dello Stato.** Si dispone che il progetto di distribuzione venga depositato soltanto al momento dell'avvenuta liquidazione di tutti gli ausiliari del Giudice, non potendosi approvare progetti sulla scorta della semplice richiesta di compenso. Si fa presente che con l'approvazione del progetto si intendono contestualmente liquidate le

notule dei difensori.

➤ **Rimetterà ex art.512 c.p.c.** le parti innanzi a questo Giudice esclusivamente in caso di controversia tra i creditori concorrenti o tra creditore e debitore o terzo associato 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 distribuita in PCT il giorno successivo all'udienza

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

➤ **Entro 90 giorni dall'approvazione del piano di riparto,** il delegato depositerà in Cancelleria in formato cartaceo il fascicolo dell'Esecuzione con una rendicontazione delle attività contabili svolte, provvedendo ad allegare: le ricevute dei pagamenti effettuati, l'estratto conto bancario relativo alla movimentazione; gli annotamenti e trascrizioni e volture in originale nonché l'attestazione di chiusura del conto corrente.

➤ Depositerà il **rapporto riepilogativo finale** ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2011, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

➤ Per tale adempimento, al momento della richiesta di liquidazione dei compensi, il delegato potrà richiedere un aumento nella misura *standard* del 50% della quarta fase.

#### DETERMINA

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

#### DETERMINA

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

#### DISPONE

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

#### SOSPENSIONE O RINVIO DELLA VENDITA

Si precisa che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.

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

#### ASSEGNA

L'osservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. Il professionista delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

#### AVVERTIMENTI

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 titolari 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.