

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONSIGLIO DELL'ORDINE Avvocati di Firenze	
Data di arrivo	29 SET. 2015
Prot. n.12399.....	

All'Ordine degli avvocati di Firenze

Al Consiglio Notarile di Firenze

All'Ordine dei dottori commercialisti di Firenze

Oggetto: nuova delega di vendita nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore della l. 132\15

A seguito dell'entrata in vigore della l. 132\15 è stato necessario predisporre nuova delega di vendita.

Poiché la disciplina transitoria prevede l'applicazione delle nuove modalità di vendita, la delega deve intendersi estesa anche alle procedure già delegate (ovviamente per quanto compatibile, specialmente con riferimento al prezzo base d'asta). I professionisti delegati dovranno dunque fissare nuove vendite secondo le modalità ivi contenute, attenendosi alle regole sui ribassi e alle linee guida per la declaratoria di estinzione delle procedure ex art. 164 bis c.p.c..

Al momento dell'inserimento nella Consolle del PCT del primo avviso di vendita, il delegato dovrà inserire anche la nuova delega, come oggi trasmessa, e provvedere alla notifica della nuova delega, del presente provvedimento e dell'avviso di vendita al debitore.

Si allegano, dunque, per la trasmissione a tutti i professionisti delegati, la nuova ordinanza di vendita e Le Linee guida del Tribunale di Firenze per la chiusura anticipata del processo esecutivo ex art. 164 bis c.p.c..

Firenze, 28 settembre 2015

Il Giudice dell'esecuzione

Lucia Schiaretta

Infruttuosità dell'esecuzione forzata (art. 164 bis c.p.c.)

Linee guida del Tribunale di Firenze per la chiusura anticipata del processo esecutivo.

In assenza di una chiara previsione legislativa, al fine di dare un preciso contenuto alla previsione di cui all'art. 164 bis c.p.c., che possa orientare il creditore che agisce in via esecutiva per il recupero del proprio credito si ritiene opportuno delineare, in via anticipata, le situazioni che potranno portare alla "chiusura anticipata" del processo.

Le disposizioni terranno conto che la norma non tutela un interesse del debitore alla cessazione delle vendite se il prezzo, a seguito di una procedura rispettosa della legge, raggiunge valori molto bassi bensì l'interesse del creditore a non tenere in piedi una procedura fine a sé stessa, che potrebbe pagare solo i propri costi o, comunque, una quota molto limitata del credito per cui si agisce.

Ciò premesso, si comunica che:

- 1) E' sempre disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo immobiliare, anche in assenza del consenso o della rinuncia del creditore procedente e degli intervenuti muniti di titolo quando:
 - a) il valore del bene pignorato o della quota pignorata è stimato in un valore inferiore a € 15.000,00 (valore inferiore al costo medio di una procedura esecutiva);
 - b) non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori in quanto ricorrono le seguenti condizioni:
 - l'esperto stimatore, valutando lo stato dei luoghi e le condizioni del mercato aveva espresso un giudizio di non appetibilità del bene sul mercato (in considerazione delle caratteristiche del bene stesso);
 - nonostante ciò, su richiesta del creditore, sono stati esperiti due tentativi di vendita senza esito;
 - il custode e il delegato riferiscono di non aver ricevuto richieste di informazioni o di visita;
 - l'immobile è stato liberato da terzi occupanti senza titolo o da inquilini morosi;
 - su richiesta del creditore, l'esecuzione è stata sospesa fino a due anni e dopo la riassunzione va deserto un altro esperimento di vendita;
 - il creditore non è in grado di indicare argomentazioni tali da far ritenere al giudice la possibilità di un esito fruttuoso di altra procedura di vendita (es. manifestazione, anche informale, di interessamento all'acquisto del bene).
- 2) Il delegato deve rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione quando vi siano indizi che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, in quanto ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) -sono stati esperiti quattro tentativi di vendita senza esito (minimo di vendite obbligatorio prima di rimettere gli atti al giudice, salvo l'insorgenza di problematiche impreviste, come previsto nella delega);

-l'immobile è stato liberato da terzi occupanti senza titolo o da inquilini morosi;

b) - su richiesta del creditore l'esecuzione, se sospesa, è stata riassunta e comunque sono stati effettuati altri esperimenti di vendita al prezzo ogni volta ribassato del 25% rispetto all'ultima vendita deserta e ricorrano congiuntamente due condizioni:

x) il prezzo base d'asta sarebbe inferiore alla somma delle spese già sostenute + il 15% del credito del creditore ipotecario di I grado o, se non vi sono creditori ipotecari, il 15% della somma dei crediti chirografari del precedente e degli intervenuti;

y) il valore del prezzo base d'asta sarebbe inferiore a € 80.000,00 (dunque, si può vendere a prezzo base inferiore a € 80.000, purchè non inferiore a € 15.000,00, se non ricorre il requisito sub x);

In entrambi i casi di rimessione degli atti al giudice dell'esecuzione il delegato deve allegare una relazione che indichi:

-le spese sostenute;

-le vendite effettuate e le ragioni che, a suo parere, potrebbero aver ostacolato la vendita;

-una relazione acquisita dal custode che specifichi se l'immobile è stato liberato, se vi sono stati interessamenti alla visita del medesimo e ogni altro elemento utile al reperimento di potenziali acquirenti.

All'udienza i creditori dovranno fare le proprie istanze chiedendo la sospensione ex art. 624 bis c.p.c., laddove lo ritengano, depositando le rinunce o insistendo per la vendita.

Si precisa che nel caso sub b), la richiesta di proseguire la vendita dovrà essere adeguatamente motivata in ordine alla possibilità di collocamento del bene sul mercato e all'utilità della prosecuzione della procedura per il creditore; in difetto, il giudice emetterà il provvedimento ex art. 164 bis c.p.c..

Si precisa altresì che le vendite avverranno alle seguenti condizioni:

I esperimento

prezzo base d'asta

II esperimento

prezzo base d'asta ridotto del 25%

III esperimento

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

IV esperimento

prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 15%

All'esito del IV esperimento di vendita deserta, il delegato richiederà al custode relazione che indichi se l'immobile è stato liberato e se lo stesso è stato visitato da potenziali acquirenti; chiederà istruzioni al giudice delle esecuzioni indicando analiticamente le vendite svolte e i prezzi di ciascuna vendita.

Gli esperimenti successivi al IV avranno tutti una riduzione del 25%.

Solo in caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione, la vendita effettuata non viene considerata e la successiva sarà effettuata al medesimo prezzo (dunque il delegato potrà tenere anche cinque aste prima di rimettere gli atti al giudice).

(es. bene stimato in € 500.000,00; I vendita € 500.000; II vendita € 375.000,00; III vendita € 281.250,00; IV vendita € 210.937,50 (offerta minima € 158.203,13).

Dal primo avviso di vendita gli immobili sono tenuti in pubblicità da Astalegale su una vetrina permanente del sito Astalegale.net e sarà sempre visitabile tramite il custode (oltre alle specifiche pubblicità indicate nella delega, da farsi in occasione della vendita). Laddove, nei periodi di sospensione dell'esecuzione ex art. 624 bis c.p.c., vi siano manifestazioni anche informali di interesse all'acquisto, il creditore procedente/surrogato potrà riassumere l'esecuzione e il giudice incaricherà il delegato di fissare una nuova vendita alle condizioni sopra indicate.

Tutti gli istituti di credito (procedenti e/o intervenuti), laddove lo ritengano, sono autorizzati, a loro cura e spese, ad effettuare pubblicità delle vendite aggiuntiva rispetto a quella disposta dalla legge e dal giudice.

NB Per tutte le procedure vecchie nelle quali sono già state tenute più di cinque vendite il delegato procederà a richiedere la precisazione delle spese di procedura aventi prelazione ex art. 2770 c.c., dei crediti ipotecari di I grado o, in assenza di crediti ipotecari, dei creditori chirografari.

Non procederà a nuovo esperimento di vendita e rimetterà gli atti al giudice per l'estinzione solo se ricorreranno tutti i seguenti requisiti:

x) il prezzo base d'asta (ridotto del 25% rispetto all'ultima asta deserta) sarebbe inferiore alla somma delle spese già sostenute + il 15% del credito del creditore ipotecario di I grado o, se non vi sono creditori ipotecari, il 15% della somma dei crediti chirografari del procedente e degli intervenuti;

y) il valore del prezzo base d'asta sarebbe inferiore a € 80.000,00 (dunque, si può vendere a prezzo base inferiore a € 80.000, se non ricorre il requisito sub x) (Es. prezzo di vendita € 70.000,00; spese già sostenute e da collocarsi ex art. 2770 c.c. € 15.000,00; non si procede a vendita se il valore del credito del I ipotecario o della somma dei chirografi eccede € 367.000,00).

Nel rimettere gli atti al giudice, segnalerà l'esistenza di occupazioni senza titolo o conduttori morosi, al fine di procedere alla liberazione dell'immobile o allo sfratto. Segnalerà altresì eventuali inadeguatezze della relazione dell'esperto e la mancanza di fotografie adeguate.

In caso contrario, procederà con le vendite fino a che non ricorrano i requisiti di cui sopra o rinuncino tutti i creditori (procedente e intervenuti muniti di titolo esecutivo). Segnalerà, a seguito di informazioni acquisite dal custode, se l'immobile sia occupato da terzi senza titolo, al fine di procedere alla liberazione o da inquilini morosi, onde procedere allo sfratto.

Fineck, 28/9/15

Il Giudice

Lucia Schiavetti



TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

DELEGA al professionista

N. R.G.

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Lucia Schiaretti**, a scioglimento della riserva, 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;
-ritenuta altresì non funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento in mesi dodici e ravvisata nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato l'opportunità di contenere il termine per il deposito del saldo prezzo in giorni centoventi;
-ritenuto opportuno, anche in assenza di specifiche richieste del creditore procedente e degli intervenuti, mantenere invariata la pubblicità sui quotidiani di seguito disposta; l
visto l'articolo citato;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione dell'esecutato, l'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055 2340830, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite)

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

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

AUTORIZZA

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

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

DELEGA

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

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

che il professionista delegato provveda:

entro i primi 120 giorni dalla comunicazione della delega:

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.

- 1) 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;
- 2) ad effettuare 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 3° comma dell'art. 568 e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.; a verificare che il creditore procedente o surrogato al procedente abbia provveduto alla notifica dell'ordinanza di delega ai creditori iscritti non intervenuti nel termine di giorni trenta dalla conoscenza dell'ordinanza stessa (art. 569, ult. co., c.p.c.);
- 3) ove i beni pignorati risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ne informerà questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti e così pure nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498; a ricevere dal creditore procedente o dal creditore intervenuto surrogatosi al procedente la copia della notifica dell'ordinanza ex art. 569 ult. co. c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti nel termine di giorni 30 segnalando al giudice l'eventuale omissione;
- 4) a determinare il valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra, e di ogni altro utile elemento di valutazione, salva diversa indicazione del GE contenuta nel verbale di I udienza, individuando l'aumento minimo del rilancio in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro, e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro; ai fini della determinazione del valore del bene, lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di ogni vendita, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio eseguita dal custode su ordine del giudice; a tale scopo, il delegato dovrà richiedere al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di 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 del c.d. reverse charge, il delegato dovrà; a) inviare all'esecutato una raccomandata a/r o pec con l'invito, laddove lo ritenga,

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

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 di 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);
- b) La data di vendita, da individuare **NECESSARIAMENTE** nel giorno successivo al termine per la presentazione delle offerte;
- c) il prezzo base e l'offerta minima, pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4;
- d) L'ammontare della cauzione (da versarsi in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e non del prezzo base);
- e) l'indicazione che l'offerta è irrevocabile e dovrà contenere:

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

-l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a 1/4 (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

-se l'offerente è interessato all'acquisto di più beni simili (es. posti auto) posti in vendita contemporaneamente, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (dovrà allegare una sola cauzione). In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- f) l'indicazione che all'offerta deve essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- g) la circostanza che l'offerente, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; dovrà inoltre dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e 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. 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 procedura al professionista delegato, con le modalità di cui al punto 9) che segue (*in caso di più fondiari prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore può essere pagato l' 85 % del saldo prezzo*); non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate; (il delegato provvederà a valutare in via approssimata se le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del procedente compenso del custode) superino il 15% del prezzo ricavato, così da richiedere al giudice una riduzione della somma da versare al fondiario);

- l) la specificazione della possibilità per l'aggiudicatario, che deve farne espressa indicazione nell'offerta, di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.
- m) In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio Banco Posta. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- n) l'indicazione che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere effettuate da

esso professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui;

- o) la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U., se essi siano da considerare liberi o occupati nonché l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e delle notizie di cui agli artt. 46 e ss. del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni; 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.publicomonline.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 quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché ai sensi del 490 cpc, ultimo comma, alla pubblicazione dell'avviso sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target.

La pubblicità sui quotidiani di cui al punto 1.3 potrà essere omessa in caso di dispensa da parte del Giudice, che avverrà a seguito di espressa richiesta del creditore procedente/surrogato, da effettuarsi all'udienza in cui il giudice dispone la vendita o nelle vendite successive, laddove si individuino diverse e più proficue forme di pubblicità.

Gli adempimenti descritti ai punti n. 1.2. e 1.3 che precedono saranno eseguiti a cura della Società Astalegale.net Spa, Strada Tiberina Nord, snc -06134 Perugia (tel. 075-5005080- posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net), che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sul quotidiano e sul B.U.A.G.

Il testo dell'inserzione conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice e del Professionista Delegato alla vendita; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base e dell'offerta minima; data e ora fissata per la vendita; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode e del Professionista Delegato alla vendita, ed indicazione del relativo numero telefonico). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.

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.

E' onere del delegato informare le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gestori i servizi Internet che per i servizi di pubblicità dovranno rimettere le relative fatture (intestate al creditore procedente) allo studio del legale di esso creditore (che dovrà comunicare al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);

8) a segnalare al giudice se, in qualunque momento, ritenga che vendita con incanto possa portare ad un realizzo di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ex art. 568 c.p.c.;

9) a comunicare, con una lettera raccomandata A.R. o tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita, invitandoli ad intervenire all'asta ove loro interessi ed a comunicare, altresì, ai medesimi il termine di dieci giorni prima dell'incanto per depositare domande di assegnazione per il caso di asta deserta ex art.588 c.p.c. ;

10) a ricevere gli importi delle cauzioni di partecipazione alla vendita (da versarsi con assegni circolari non trasferibili intestati a Poste Italiane S.p.A. - Patrimonio

Banco Posta) le buste contenenti le offerte e, successivamente dei depositi per le spese di vendita, ai sensi degli artt. 571;

11) Alla esecuzione delle operazioni di cui agli artt. 572, 573 e 574 cpc. presso lo studio del professionista in locali idonei, redigendone verbale ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 591bis cpc; a dichiarare l'efficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto dalle norme di legge e da questa ordinanza; qualora l'offerta sia l'unica, il giudice aggiudica se è pari al prezzo base; se è inferiore, ma comunque non più di un quarto, il delegato aggiudica, purchè non vi siano istanze di assegnazione e non ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; ugualmente, in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione avviene al maggior offerente (allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), secondo i criteri già sopra indicati;

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 prudenzialmente 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:

I esperimento

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

II esperimento

prezzo base d'asta ridotto del 25%

III esperimento

prezzo base d'asta del II esperimento ridotto 20%

IV esperimento

prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 15%

Il delegato rimetterà sempre gli atti al GE nel caso in cui applicando le suddette riduzioni il prezzo base d'asta da indicare nel successivo bando scenda al di sotto di € 15.000,00 oppure dopo che avrà tenuto quattro esperimenti di vendita.

Laddove sia nuovamente incaricato della vendita, procederà ulteriormente con riduzioni ogni volta del 25% e restituirà nuovamente gli atti al Giudice se si verificheranno le condizioni indicate nelle "Linee guida del Tribunale di Firenze per la declaratoria di estinzione anticipata ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.".

18) a dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni vendita tramite deposito telematico dei verbali di vendita e/o aggiudicazione; analoga comunicazione dovrà essere resa al gestore della pubblicità e al custode;

19) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

20) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato dal G.E. ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508, il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti;

21) ad autorizzare, se ne ricorrano i presupposti di legge, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507, l'assegnazione dei beni pignorati, previa fissazione agli altri creditori ed al debitore di un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni, fissando alla scadenza il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma II c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore a quanto indicato nell'art.506 comma I c.p.c. e, in caso di valore del bene superiore agli importi di cui all'art.506 cit., al prezzo di 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 incombente 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. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501, se l'esecutato è irreperibile; dispone che il delegato, che si autorizza espressamente al riguardo, provveda inoltre ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti sopra indicati effettuati in suo nome e conto;

28) invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei loro crediti entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento, segnalando loro la circostanza che, laddove non pervenga tempestiva risposta, il progetto sarà redatto tenendo conto degli importi indicati nel precetto e negli atti di intervento;

29) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto 27 che precede, individuare esaminando il fascicolo, i libretti della procedura e del custode la massa attiva da distribuire, composta da: **ricavato della vendita, della divisione o conguaglio in caso di assegnazione; rendite delle cose pignorate; somma versata nella conversione non andata a buon fine (non si estendono sulla stessa i privilegi gravanti su immobile) ma non quella di conversione inammissibile; multa (perdita della cauzione) e credito di risarcimento del danno di aggiudicatario inadempiente e predisporre il progetto di distribuzione delle somme, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano.**

Il progetto dovrà essere depositato tramite PCT.

Saranno altresì depositate copia cartacea del progetto e di tutte le precisazioni di crediti e delle note spese non rinvenibili nel PCT. tale progetto sarà condiviso o modificato dal G.E. e depositato in Cancelleria per la fissazione dell'udienza di discussione di esso dinanzi al G.E. - **COPIA DEL PROGETTO SARA' TRASMESSO ALLE PARTI A CURA DEL DELEGATO** tramite PEC e in via residuale tramite e-mail o fax;

23) alla esecutività del decreto provvede il G.E. all'udienza suddetta e trattandosi di libretti di deposito giudiziario provvederà la Cancelleria all'emissione dei mandati nei modi di legge; si procederà al riparto solo dopo l'espletamento di tutte le formalità di cancellazione dei gravami;

24) a consentire, durante tutto il corso della procedura, l'intervento da parte dei legali del creditore procedente e degli intervenuti, anche ai fini di risolvere le eventuali difficoltà che dovessero sorgere di cui all'art. 591 ter c.p.c. e l'accesso da parte degli stessi legali al fascicolo degli atti e dei documenti, rivolgendosi comunque a questo ufficio nel caso che sorgessero comunque difficoltà o contestazioni.

25) a procedere comunque senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita con o senza incanto, se non per ordine di questo ufficio, ovvero di ritardarne la fissazione, curando il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di cui al n. 16 che precede;

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

DETERMINA

in € 1.000,00 oltre accessori di legge (IVA e CAP se dovuto, con fattura da emettere al procedente o al creditore surrogato) l'ammontare della somma che il creditore procedente, ai sensi dell'art. 5 D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato entro 30 giorni dalla emissione della presente ordinanza; ***laddove il professionista non riceva dal procedente l'acconto richiesto, invierà, anche a mezzo mail, 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 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**.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Firenze, 28/9/15

Il Giudice dell'Esecuzione
Lucia Schiaretti