



III Sezione civile –Ufficio esecuzioni immobiliari

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

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Laura D'Amelio**, a scioglimento della riserva,

letti gli atti del procedimento esecutivo promosso da

████████████████████

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;

-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;

CONFERMA

La nomina del custode Is.ve.g s.r.l.;

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. Laura Marini.

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) 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 (sia per l'esecutato che per i comproprietari non esecutati), 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

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 cosicchè tra la data di pubblicazione e la data di scadenza del termine per presentare le offerte devono decorrere almeno novanta giorni);
- 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 non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà

m) In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile (o vaglia Postale) 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.**

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 gerenti 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 precedente 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:

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

II esperimento

prezzo base d'asta ridotto del 25%

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

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;

27 bis) a consegnare copia informale del decreto di trasferimento all'aggiudicatario o all'Isveg s.r.l. affinché la consegna all'aggiudicatario (in ogni caso facendosi firmare dichiarazione di avvenuta ricezione) ai fini della decorrenza del termine ex art. 46 d.p.r. 380\01;

28) 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

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 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 alle parti e al delegato.

Firenze, 16/01/2018

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Laura D'Amelio