

N.R.G. 16952 2000 Fall.



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE V CIVILE – CONCURSUALE

FALLIMENTO:

GIUDICE DELEGATO: dott. Cristian Soscia

CURATORE: dott. Alfredo Bartolini

ORDINANZA DI VENDITA



IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;
- visto l'art. 108, comma 1, L.F. *ratione temporis* applicabile, ai sensi del quale «*La vendita degli immobili deve farsi con incanto. Il giudice delegato tuttavia, su proposta del curatore, sentito il comitato dei creditori e con l'assenso dei creditori ammessi al passivo, aventi un diritto di prelazione sugli immobili, può ordinare la vendita senza incanto, ove la ritenga più vantaggiosa*»;
- letto, inoltre, l'art. 108, comma 2, L.F. *ratione temporis* applicabile, secondo cui «*Le vendite sono disposte con ordinanza dal giudice delegato, su istanza del curatore, ed hanno luogo innanzi al giudice medesimo, salvo quanto disposto dall'art. 578 del codice di procedura civile*»;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c. e come da proposta del curatore, alla vendita senza incanto degli immobili di proprietà fallimento individuati nell'istanza che precede;

- ritenuta la vendita senza incanto più vantaggiosa per la procedura, in quanto consente l'acquisizione di offerte irrevocabili di acquisto già vincolanti per i partecipanti, con conseguente maggiore possibilità di aggiudicare il bene;
- rilevato che il curatore ha preventivamente comunicato le modalità di vendita al comitato dei creditori e al creditore ammesso al passivo avente diritto di prelazione sugli immobili, il quale ha espresso il suo assenso;
- rilevato che, tenuto conto del richiamo della norma fallimentare alle disposizioni del c.p.c. e del principio *tempus regit actum*, dovranno applicarsi le disposizioni attualmente vigenti del codice;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto, del prezzo a base d'asta indicato;
- visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

ORDINA

la VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA
dei seguenti beni immobili suddivisi in 2 distinti lotti immobiliari
di proprietà del fallimento

LOTTO 1: Complesso immobiliare costituito da un fabbricato elevato di tre piani fuori terra oltre seminterrato posto in Comune di Pelago (FI), Loc. Palaie Via Pino Arpioni s.n.c., costruito nel 1985. Il fabbricato si trova attualmente in scadenti condizioni di manutenzione generale con vari elementi costitutivi da completare lasciati al grezzo e o che abbisognano di manutenzione.

Il fabbricato comprende:

- Lotto 1.1 - unità immobiliare con destinazione autorimessa al piano seminterrato attualmente utilizzato come magazzino laboratorio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 2 - S1 categoria C/6, classe 5, mq. 200,00, superficie catastale 209 m2 e rendita catastale Euro 1.022,58;
- Lotto 1.2 unità immobiliare con destinazione negozio attualmente utilizzato come negozio di vendita lampadari identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 3 - T, categoria C/1, classe 8, mq. 245,00, superficie catastale 317 m2 e rendita catastale Euro 8.072,74;
- Lotto 1.3 immobile uso abitativo posto al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 8 - 1, categoria F/3 (in corso di costruzione) privo di rendita;
- Lotto 1.4 immobile uso abitativo posto al piano primo a sinistra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 7 - 1, categoria F/3 (in corso di costruzione) privo di rendita;
- Lotto 1.5 immobile uso abitativo posto al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 9 - 1, categoria F/3 (in corso di costruzione) privo di rendita;

Stato di possesso dell'intero lotto alla data di vendita: libero.

Prezzo base d'asta: € 640.000,00 (euro seicentoquarantamila/00)

LOTTO 2: porzione di fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso immobiliare posto in Pelago (FI), Loc. Casalta, Strada Vicinale di Casalta n. 66, disposto ai piani seminterrato, terreno e primo, oltre ad aree rurali uso resedi.

Al Catasto Terreni del Comune di Pelago (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

- Fabbricato rurale nel foglio di mappa 45 particella 128 di 01 are 60 ca (160 mq)
- Area rurale nel foglio di mappa 45 particella 34 di 07 are 50 ca (750 mq)
- Area rurale nel foglio di mappa 45 particella 123 di 55 ca (55 mq)
- Area rurale nel foglio di mappa 45 particella 124 di 65 ca (65 mq)

Trattasi di una porzione ad uso rurale posta in aderenza alla casa padronale in pessime condizioni statiche, facciate e copertura in cattive condizioni, posto in Comune di Pelago (FI), Loc. Casalta strada vicinale di Casalta n. 24. L'immobile risulta composto al piano seminterrato da rimessa con saracinesca sull'esterno, quattro vani compresa la cucina, mentre il piano terreno collegato da scala interna, si compone di due vani, oltre accessori. Sempre al piano primo si trova un locale uso salone con balcone collegato all'abitazione padronale adiacente, ma ricadente all'interno della particella in oggetto. Al piano primo si rileva ampia terrazza/lastrico solare non accessibile dall'unità.

Stato di possesso del lotto sopra descritto: libero.

Prezzo base d'asta: € 82.800,00 (euro ottantaduemilaottocento/00)

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa giurata in atti redatta dal Geom. Claudio Bagnoli il 22.9.2205, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la relativa situazione di fatto e di diritto con riguardo alle difformità urbanistiche e catastali ivi precisate, per la cui regolarizzazione sono stati stimati oneri da sostenersi, già decurtati dalle valutazioni degli interi lotti.

Visto l'art. 591-bis c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 e 591 bis c.p.c. il seguente professionista: **Notaio dott. Vincenzo Gunnella**, con studio in Firenze alla Via Masaccio n. 187;

dispone

- che il delegato procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 c.p.c. dei lotti sopra descritti con la modalità telematica sincrona richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter, disp. att., c.p.c., e in particolare avvalendosi del gestore per l'Asta Telematica Notartel SPA, secondo le modalità stabilite nell'avviso che redigerà il Notaio delegato;
- che il delegato compirà tutte le operazioni di vendita previste dall'art. 591-bis c.p.c., anche quale referente della procedura per la vendita telematica e le operazioni successive al trasferimento, dovendo versare gli importi ricavati dalla vendita, detratte le spese vive sostenute;
- che il professionista delegato provvederà preliminarmente ad aprire il conto corrente bancario della procedura ed a depositare in PCT copia del contratto di conto corrente firmato dallo stesso con l'Istituto di credito prescelto

dispone

che il compenso al delegato verrà liquidato conformemente alle previsioni del D.M. 277/2015;

stabilisce

termine per lo svolgimento delle operazioni delegate a **due anni** dalla presente ordinanza, disponendo che il professionista effettui i primi 3 tentativi di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega;

dispone

che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

si riserva

di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi un'istanza motivata in tal senso e con indicazione delle attività effettuate e la rispettiva data nonché con indicazione dei motivi che hanno determinato il mancato compimento delle operazioni.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà a redigere e pubblicare gli avvisi di vendita sul PVP contenenti le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., omesse le generalità del debitore, indicando:

- a) natura dell'immobile oggetto della vendita, e cioè il Comune in cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- b) prezzo base dell'immobile, con possibilità di offerta minima ex art. 572 c.p.c., aumento minimo per ogni offerta in caso di gara;
- c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il DM. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- d) indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome e il recapito telefonico del custode;

- e) modalità di presentazione dell'offerta, modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- f) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- g) specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Nel predetto avviso dovranno inoltre essere:

- indicata, nel caso in cui tra i beni in vendita vi sia un terreno edificabile, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della l. n. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, l. n. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47;
- precisato che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, l.n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a

corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- specificato che, in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ...Pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art.61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex

lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

– evidenziato che:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura;
- b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, dal custode giudiziario;
- c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

Copia del primo avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP e notificato al debitore ex art.492 c.p.c., ai creditori con diritto di prelazione sui beni e agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e caricato in PCT.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio delegato dott. Vincenzo Gunnella, mediante avvalendosi del gestore per l'Asta Telematica Notartel SPA

MODALITA' OPERATIVE DELLA VENDITA

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).

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

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.).

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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

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

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle

buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo individuando lo stesso in misura non inferiore a € 5.000,00.

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

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.

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo ai fini della pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio.

Ai 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefono e indirizzo e-mail dell'offerente persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o in copia autentica, la procura

notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta viene presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di bonifico a credito del c/c della procedura indicato nell'avviso di vendita;
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica; di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona-giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti e negli altri documenti allegati all'avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di legge e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento il giudice 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 previsto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenza delle Entrate 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631-bis, c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c., e nel termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, dell'**ordinanza di vendita** e dell'**avviso di vendita** redatto dal professionista, con il contenuto e le indicazioni sopra illustrate;
- 2) pubblicità internet almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti www.asteimmobili.it, www.tribunale.firenze.it, www.astegiudiziarie.it;
- 3) **ulteriori forme pubblicitarie** (es. affissioni murali e/o giornali/siti) che il professionista riterrà opportuno espletare tenuto conto della collocazione delle caratteristiche dei beni, sentito il curatore e previa autorizzazione del G.D.;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis, c.p.c.:

- a) a ricevere le offerte di vendita depositate, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- b) a deliberare sulle offerte d'acquisto, redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 32/2015; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;
- c) a depositare copia del verbale d'asta nel fascicolo telematico della procedura, provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- e) a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- f) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del saldo prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- g) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- h) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., *«il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata»*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- i) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, previa richiesta di autorizzazione al giudice titolare del fascicolo;
- j) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

- k) a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- l) a fissare immediatamente ulteriori esperimenti di vendita, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, e comunque a pubblicare il nuovo avviso di vendita non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente – e ad ogni modo nel rispetto dei termini assegnati con la presente ordinanza – (fino al limite massimo di cinque compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nella misura del 20% (art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- m) a restituire gli atti al giudice nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita ovvero qualora sussistenti i presupposti della chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164, disp. att., c.p.c. e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata;
- n) a richiedere il proprio compenso una volta definita la procedura.

Il professionista delegato provvederà altresì al deposito dei **rapporti riepilogativi semestrali**, con riepilogo di tutti i tentativi di vendita tenuti, il relativo prezzo base d'asta (con specificazione anche della percentuale di ribasso rispetto al precedente), le spese sostenute per le operazioni svolte, la segnalazione di eventuali ritardi rispetto alle indicazioni fornite dal giudice e i relativi motivi, oltre ogni altro elemento utile per il regolare e celere svolgimento della procedura, nonché al deposito del **rapporto riepilogativo finale** ai sensi dell'art. 16-bis, comma 9-sexies, D.L. 18 ottobre 2012, convertito dalla legge n. 221/2012, come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in legge n. 119/2016.

- i. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive;
- ii. che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- iii. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- iv. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- v. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- vi. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile sul PVP e sui siti ove è pubblicato l'avviso di vendita, e potrà comunque essere richiesto da qualsiasi interessato al curatore;
- vii. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

viii. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Dispone che qualora il delegato non sia in possesso di un fondo spese sufficiente per l'effettuazione di nuovi tentativi di vendita, chieda la liquidazione di un fondo spese entro 20 giorni e comunque in tempo utile per adempiere all'incarico ricevuto.

Avverte che l'inadempimento alle modalità e ai termini del presente provvedimento saranno valutati ai fini della liquidazione del compenso, della revoca dell'incarico o, qualora non imputabili al delegato, ai sensi dell'art. 630 e 631-bis, c.p.c.

Si comunichi al curatore e al professionista delegato.

Firenze, li 6 marzo 2026

Il G.D.

Cristian Soscia