



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

ORDINANZA DI DELEGA EX ART.591 BIS C.P.C.

FALLIMENTO N. 76/2017

Il Giudice Delegato Dott. ssa Rosa Selvarolo

vista la richiesta del coadiutore di procedere alla vendita ex art. 107, comma 2, L.F.;

visto il Programma di liquidazione;

visti gli artt. 569, commi 3 e 4, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

DISPONE

la vendita dei seguenti beni meglio descritti nella perizia in atti:

Lotto 5 – Terreno ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte (PI)

Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), in parte agricolo ed in parte edificabile, oltre ad una minima porzione a bosco.

L'intera area, di forma irregolare, secondo le risultanze catastali si sviluppa per 8.302 mq. I confini sul posto risultano ben definiti dagli elementi di recinzione, ad eccezione della particella 786 (ancora inglobata all'interno della recinzione della particella 327, di proprietà di terzi) e della particella a valle, individuata con il mappale 329, completamente inaccessibile per la presenza della folta vegetazione.

I beni oggetto del lotto sono identificati al Catasto Terreni Foglio 12:

- Part. 326, bosco ceduo, classe 2, superficie 62 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,01;
- Part. 329, bosco ceduo, classe 2, superficie 1.200 mq, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 0,19;
- Part. 782, ente urbano, classe -, superficie 175 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
- Part. 786, uliveto, classe 2, superficie 245 mq, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,70;
- Part. 917, seminativo arborato, classe 4, superficie 3.983 mq, reddito dominicale € 6,17, reddito

agrario € 7,20;

- Part. 918, seminativo arborato, classe 4, superficie 2.262 mq, reddito dominicale € 3,50, reddito agrario € 4,09;
- Part. 919, ente urbano, classe -, superficie 277 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
- Part. 920, ente urbano, classe -, superficie 43 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
- Part. 921, ente urbano, classe -, superficie 42 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
- Part. 922, ente urbano, classe -, superficie 13 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -.

Lotto 6 – Complesso immobiliare originariamente destinato alla produzione ed alla vendita di vino ubicato nel Comune di Empoli, loc. Villanova, Via della Piovola n. 155.

Complesso immobiliare originariamente destinato alla produzione ed alla vendita di vini, costituito da più corpi di fabbrica contigui tra loro, ubicato nel Comune di Empoli, località Villanuova, in via della Piovola 155.

Secondo le risultanze catastali, il sedime dell'intera proprietà si sviluppa per 3.880 mq, oltre alla consistenza dell'unità individuata alla particella 85, sub. 7, graffata con la particella 265.

Si accede alla gran parte dei beni attraverso il passaggio carrabile posto al civico 155. Il lotto, di forma irregolare risulta delimitato da varie tipologie di recinzione, esternamente alle quali sono ubicate solo le particelle 181, 338, 1097, 265 e gran parte della 210, oltre ad una minima porzione della 248.

La parte edificata, che risulta ubicata nella porzione ovest dell'area, è composta da più corpi di fabbricati, contigui tra loro, realizzati in differenti epoche.

I beni oggetto del lotto sono identificati al Catasto Fabbricati Foglio 27:

- particella 85, sub. 7, graffata particella 265 (unità 1A) categoria C/2, classe 7, consistenza 127 mq, rendita € 616,55;
- particella 126, sub. 1 (unità 2A) categoria C/3, classe 8, consistenza 249 mq, rendita € 1.285,98;
- particella 126, sub. 2 (unità 3A) categoria C/2, classe 7, consistenza 75 mq, rendita € 364,10;
- particella 126, sub. 3 (unità 4A) categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 464,81;
- particella 126, sub. 500 (unità 1B) categoria C/3, classe 6, consistenza 68 mq, rendita € 256,37;
- particella 126, sub. 501 (unità 2B) categoria C/3, classe 6, consistenza 60 mq, rendita € 226,21;
- particella 351, sub. 1 bene comune non censibile, individuato con la porzione di piazzale a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. da 5 a 12;
- particella 351, sub. 2 bene comune non censibile, individuato con la porzione di piazzale a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. 11 e 12;
- particella 351, sub. 3 bene comune non censibile, individuato con l'ingresso a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. 6, 7, 9 e 10 (si segnala un errore

presente nell'elenco subalterni, compreso nell'elaborato planimetrico, dove tra le unità a cui è a comune viene indicato il sub. 8 anziché il 10);

- particella 351, sub. 4 bene comune non censibile, individuato con la scala a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. 9 e 10;
- particella 351, sub. 5 (unità 3B) categoria C/3, classe 6, consistenza 356 mq, rendita € 1.342,17;
- particella 351, sub. 6 (unità 4B) categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita € 90,90;
- particella 351, sub. 7 (unità 5B) categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 68,17;
- particella 351, sub. 8 (unità 6B) categoria C/3, classe 6, consistenza 341 mq, rendita € 1.285,62 (si segnala un errore presente nell'elenco subalterni, compreso nell'elaborato planimetrico, dove la porzione posta di fronte al sub. 5, viene attribuita al sub. 8);
- particella 351, sub. 9 (unità 7B) categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 371,85;
- particella 351, sub. 10 (unità 8B) categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29;
- particella 351, sub. 11 (unità 9B) categoria C/2, classe 5, consistenza 368 mq, rendita € 1.292,38;
- particella 351, sub. 12 (unità 10B) categoria C/2, classe 5, consistenza 374 mq, rendita € 1.313,45;
- particella 248, bene comune non censibile

I beni oggetto di vendita sono identificati al Catasto Terreni al Foglio 27:

- particella 181, qualità uliveto, classe 1, consistenza 20 mq, R.D. € 0,07, R.A. 0,08;
- particella 210, qualità uliveto, classe 1, consistenza 45 mq, R.D. € 0,17, R.A. 0,17;

le particelle 181 e 210, in realtà riguardano due porzioni dell'ingresso al complesso immobiliare poste in aderenza alla particella 248, sopracitata.

- particella 338, qualità uliveto - vigneto, classe 3, consistenza 65 mq, R.D. € 0,10, R.A. 0,13;
- particella 1098, qualità seminativo - arborato, classe 3, consistenza 40 mq, R.D. € 0,13, R.A. 0,10;

le particelle 338 e 210, riguardano due piccole strisce di terreno poste oltre il muro di recinzione del complesso immobiliare

Lotto 7A – Autorimessa posta al livello seminterrato ubicata nel Comune di Montelupo F.no tra Via Europa, Via Asia e Via Africa

Autorimessa posta al livello seminterrato, alla quale si accede mediante una delle due rampe presenti nel complesso condominiale, entrambe percorribili a senso alternato. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile di 13,69 mq. L'altezza interna è pari a 2,48 ml. La porta di accesso, di tipo basculante, è automatizzata. A quanto riferito nel corso del

sopralluogo è presente anche la predisposizione per l'utenza dell'acqua, oltre relativo scarico, non visibile a causa della rilevante quantità di materiale presente all'interno dell'unità.

L'impianto elettrico risulta al momento collegato ad un'utenza di terzi, visto che l'unità non dispone di un proprio contatore.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no al Foglio 14, Particella 1789, Subalterno 104, categoria C6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita € 57,12.

Lotto 7B – Cantina posta al livello interrato ubicata nel Comune di Montelupo F.no tra Via Europa, Via Asia e Via Africa

Cantina posta al livello interrato, con accesso diretto dallo spazio di manovra condominiale dell'autorimessa. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile di 15,22 mq. L'altezza interna è pari a 2,39 ml. Risulta presente l'impianto elettrico oltre alla predisposizione per l'allaccio di un pilozzo.

Al momento l'unità non dispone di un proprio contatore, di conseguenza non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no al Foglio 14, Particella 1789, Subalterno 133, categoria C2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 37,18.

Lotto 7C – Cantina posta al livello seminterrato ubicata nel Comune di Montelupo F.no tra Via Europa, Via Asia e Via Africa

Cantina posta al livello seminterrato, ubicata al disotto di una delle scale condominiali. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile con $h \geq 1,50$ ml pari a 3,08 mq. L'altezza interna massima è pari a 2,40 ml. All'interno risulta presente solo l'impianto di illuminazione, non funzionante nel corso del sopralluogo. È probabile che al momento l'unità non disponga di una propria utenza elettrica. Si accede alla cantina direttamente da uno dei vani scala condominiali.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no al Foglio 14, Particella 1789, Subalterno 135, categoria C2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 9,30.

Lotto 7D – Cantina posta al livello seminterrato ubicata nel Comune di Montelupo F.no tra Via Europa, Via Asia e Via Africa

Cantina posta al livello seminterrato, ubicata al disotto di una delle scale condominiali. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile con $h \geq 1,50$ ml pari a 3,56 mq. L'altezza interna massima è pari a 2,60 ml. All'interno risulta presente solo l'impianto di illuminazione, non funzionante nel corso del sopralluogo. È probabile che al momento l'unità non disponga di una propria utenza elettrica. Si accede alla cantina direttamente da uno dei vani scala condominiali.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no al Foglio 14, Particella 1789, Subalterno 134, categoria C2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 9,30.

Lotto 7E – Posto auto scoperto posto nel piazzale interno condominiale ubicato nel Comune di Montelupo F.no tra Via Europa, Via Asia e Via Africa

Posto auto scoperto ubicato nel piazzale interno condominiale. La consistenza con riferimento delle strisce a terra è pari a 10,96 mq (2,27 x 4,83 ml).

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no al Foglio 14, Particella 1789, Subalterno 140, categoria C6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 18,59.

Lotto 7G – posto auto scoperto posto nel piazzale interno condominiale posto al livello seminterrato ubicata nel Comune di Montelupo F.no tra Via Europa, Via Asia e Via Africa

Posto auto scoperto ubicato nel piazzale interno condominiale. La consistenza con riferimento delle strisce a terra è pari a 10,73 mq (2,24 x 4,79 ml).

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no al Foglio 14, Particella 1789, Subalterno 185, categoria C6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 18,59.

con il sistema “senza incanto” non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con incanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima.

Rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura,

DISPONE

che la vendita abbia luogo con **la seguente modalità: TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

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 Dott. Alessandro Torcini.**

STABILISCE

La delega ha la durata di **anni due e mesi sei** eventualmente prorogabile ove ne sussistano i presupposti; l'istanza, da presentarsi al giudice prima della scadenza, dovrà indicare l'attività svolta nel corso del periodo di delega.

ATTIVITA' PRELIMINARI

Il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- a fissare il prezzo base pari al prezzo base d'asta come da perizia di stima nonché l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- a fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- a fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima);
- agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a ricevere il prezzo ex art. 585 comma 1 c.p.c.;
- all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c., previa verifica del rispetto della “*par condicio creditorum*”;
- a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. riducendo il prezzo base in conformità al medesimo articolo (25%);
- a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c. al medesimo prezzo base del tentativo di vendita per il quale si è verificata la decadenza;
- a richiedere l'autorizzazione all'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il delegato dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;
- ad informare, per il tramite del curatore, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. il giudice delegato ed il comitato dei creditori dell'esito di ogni singolo tentativo depositando la relativa

documentazione e le notifiche di cui all'art. 107, comma 4, L.F..

* * * * *

Il professionista delegato provvederà, altresì, a **predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.**

Nell'avviso di vendita dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
- il prezzo base (sulla scorta della relazione di stima e di quanto in precedenza indicato) e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- le modalità per la visita del bene;
- **la destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne 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;
- in caso di **prelazione artistica**, il delegato specificherà nell'avviso di vendita che, 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.

- l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- la specifica che la presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze;

- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal cancelliere o dal giudice saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;

- che la presentazione delle offerte di acquisto possono avvenire con due diverse modalità:

1- modalità telematica;

2- formato cartaceo depositando presso lo studio del Professionista Delegato in Empoli, Via Roma n° 42, offerta di acquisto in bollo e busta chiusa.

- che le offerte in modalità telematica dovranno essere presentate all'interno del portale www.astegiudiziarie.it, attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

- che l'offerta per la vendita telematica è irrevocabile e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

- che all'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della cauzione;

- copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo; per le offerte cartacee il bollo deve essere allegato all'offerta;

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;

- copia della/e procure notarili nei casi esposti nel successivo paragrafo;

- copia del permesso di soggiorno in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, 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;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);

- dichiarazione 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.;

- che gli stessi documenti sono richiesti nel caso di presentazione di offerta fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario alle coordinate indicate di seguito.

- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico); il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione della medesima obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;

- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

- per i fabbricati liberi, le visite saranno a cura del curatore (salvo il caso che il delegato non sia espressamente nominato custode o vi sia comunque altro custode differente dal curatore).

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

Il professionista delegato si avvarrà come gestore delle vendite della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

EX ART. 161 QUATER DISP.ATT.C.P.C.

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **“Portale delle vendite pubbliche - PVP” ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.**

Si evidenzia che il professionista delegato potrà, in via sussidiaria, qualora non riesca a provvedere in autonomia al caricamento dei dati sul PVP, affidare l'adempimento di detta formalità pubblicitaria ad **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**, stesso soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet, che viene autorizzato sin da ora ad accedere al fascicolo telematico. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 90 giorni liberi.**

Visto l'**art. 490 comma 2 c.p.c.** per adempiere all'obbligo di pubblicità sui siti Internet dispone che l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 90 giorni liberi.**

Visto l'**art. 490 comma 3 c.p.c.** dispone che la società Astegiudiziarie.it provveda alla pubblicazione su un quotidiano a scelta del delegato tra La Nazione, Corriere Fiorentino, La Repubblica o quotidiano online “Firenze Today”.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 45 giorni liberi.**

Gli adempimenti pubblicitari che precedono saranno eseguiti a cura della Società Astegiudiziarie.it che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani ove richiesto.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del fallimento ed il curatore provvederà al pagamento.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura ivi compreso il pagamento a favore della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., incaricata come coadiutore nell'espletamento degli adempimenti pubblicitari di vendita nella procedura, delle spese di pubblicità sul loro sito e sul P.V.P., con incarico del versamento di € 100,00, oltre spese bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002, per ogni singolo lotto messo in vendita.

Affida l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione degli avvisi di vendita disposti con la presente ordinanza alla società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**, che procederà secondo i modi e tempi indicati nella presente delega.

La società provvederà in particolare:

- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet astegiudiziarie.it; il professionista delegato provvederà alla verifica della correttezza dei dati inseriti nel bozzetto di stampa degli avvisi di pubblicazione e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'estratto della presente ordinanza sui quotidiani di cui sopra, nonché alle forme peculiari di pubblicità, quando espressamente ordinato nell'ordinanza di vendita, su altri quotidiani;
- ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- ad inviare al delegato, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani, il relativo bozzetto di stampa;
- a trasmettere al delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari.

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 persone fisiche (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 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 miste**.

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 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.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo individuando lo stesso in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro, e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro.

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 dei

partecipanti, 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 fine 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.

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; 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.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Si precisa innanzitutto che, nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l’offerente aggiudicatario all’esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

L’aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all’acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell’Agenzia delle Entrate, l’imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA.

Ai fini dell’art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall’art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l’avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell’obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice non firmerà il decreto di trasferimento, visto l’art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l’aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, previa verifica dell’assolvimento da parte dell’aggiudicatario dell’obbligo previsto dall’art. 585, quarto comma c.p.c., predisporrà la minuta del decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice.

Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all’aggiudicatario.

Unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, il delegato provvederà a depositare le dichiarazioni rese dall’aggiudicatario.

DECRETO DI TRASFERIMENTO TELEMATICO

Al fine di consentire al Giudice di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad

acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita **dalla data del pignoramento sino alla data del deposito della bozza del decreto di trasferimento**; analogamente, in caso di vendita coattiva di terreni dovrà richiedere CDU in corso di validità alla data del decreto di trasferimento, da allegarsi al medesimo. L'onere della relativa spesa resterà a carico della procedura.

Il professionista delegato predisporrà la minuta del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al Giudice a mezzo PCT, allegando la minuta redatta in formato .rtf previ verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, comma 4 c.p.c..

STABILISCE

che il delegato alla vendita, terminate le operazioni, presenti istanza di liquidazione del compenso che sarà determinato dal G.D. sulla base del "Protocollo di intesa" stipulato in data 19.11.2018.

Firenze, 8-7-2025.

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Rosa Selvarolo