



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE V

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

PER LA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia

- Letto il ricorso che precede
- Visti gli artt. 216 C.C.I.I. e 490 e 569 e seguenti c.p.c.;
- Esaminati gli atti della procedura, in particolare le perizie di stima redatte dal Geo. Gianluca Catarzi;
- Tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto;
- Non sono a disposizione della procedura attestazioni di prestazioni energetica e dichiarazione di conformità impianti;
- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita con il **sistema senza incanto con modalità telematica sincrona** alle modalità riportate nella seguente ordinanza, come da programma di liquidazione approvato;

DISPONE

la vendita dell'immobile meglio identificato nella relazione di stima versata in atti con il sistema "senza incanto" con **modalità telematica sincrona**, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

DELEGA

per le operazioni di vendita ai sensi dell'art 591 bis c.p.c. il seguente professionista: dott.ssa DAIANA BORGHINI;

ATTIVITA' PRELIMINARI

Il professionista delegato provvederà preliminarmente:
➤ comunicare immediatamente l'avvenuta delega al gestore di pubblicità Astegiudiziarie in linea SpA, inviando anche la perizia di stima, le planimetrie e le foto, per l'inserimento dei beni nella vetrina immobiliare permanente;

➤ a fissare il prezzo base sulla base della relazione dell'esperto nonché l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);

➤ a fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

➤ a fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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.;

➤ al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c.;

➤ all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

➤ a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; a tal fine, il prezzo base dovrà essere ridotto come segue:

- 2° esperimento: Prezzo Base ridotto del 20%

- 3° esperimento: Prezzo Base del precedente ridotto del 20%

e dopo il terzo tentativo di vendita verranno rimessi gli atti al Giudice per il vaglio di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

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

➤ 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;

Il professionista delegato provvederà, altresì, a **predispone l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.** copia del primo avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione sul PVP ed ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e caricato in PCT. Nell'avviso di vendita dovranno essere indicati:

FONDO COMMERCIALE CON ANTISTANTE RESEDE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi il bene, intestato alla R.G.L. 123/2024, è così individuato:

• Foglio 9 mappale 130 sub. 7, categoria C/1 di classe 5a, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 209, rendita catastale € 5.155,69.

meglio descritto nella perizia redatta da Geom. Gianluca Catarzi. (documento depositato nel fascicolo telematico in data 29.10.2024).

Il fondo ad oggi è da considerarsi libero in quanto era ed è utilizzato dalla società in liquidazione, ma deve essere ancora liberato dai alcuni beni mobili (scaffalatura e banconi) che sono in attesa di essere venduti.

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi le parti comuni del fabbricato sono così

individuate:

• Foglio 9 mappale 130 sub. 1, B.C.N.C. ai sub. 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 500, 501, 502 – parti condominiali a verde e marciapiede.

• Foglio 9 mappale 130 sub. 3, B.C.N.C. ai sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 500, 501, 502 - depuratore, recinzione GPL, locale Enel, locale contatori

acqua e GPL.

Prezzo base d'asta come da perizia di stima: euro 218.000,00.

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 dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;

- le offerte dovranno essere **depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015**;

- il versamento del **bollo** virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione;

- la **cauzione** del 10% del prezzo offerto 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 e dovranno essere versate contestualmente al saldo prezzo, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

➤ **Il gestore della vendita telematica sarà ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** come indicato sul Programma di Liquidazione;

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 in linea 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 45 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 www.astegiudiziarie.it, e pubblicazioni attraverso il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet casa.it e idealista.it .

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

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura su indicazione del professionista delegato. Affida l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione degli avvisi di vendita disposti con la presente ordinanza alla società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.,

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) come sopra indicato.

- 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 (i cui nominativi dovranno essere oscurati 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 6.000,00 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 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 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.**

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.

L'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

Ai sensi dell'art. 217 ccii e art 548 del cpc, il giudice potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento. In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario, il professionista delegato



preparerà il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice . Copia del decreto di
trasferimento dovrà essere consegnata all'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 dell'apertura della liquidazione giudiziale sino alla data del deposito della bozza del decreto di trasferimento.**



Firenze, 10 giugno 2025



Il Giudice Delegato



Dott. Cristian Soscia

