

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.

DELEGA NUOVO RITO CON 570+576

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. *204/2010* R.G.

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Domenico Ammirati**
letti gli atti del procedimento esecutivo promosso da

CONTRO

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
atteso che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di processi esecutivi, tale da pregiudicarne la sollecita definizione tenuto conto del complessivo carico di lavoro gravante su questo Ufficio;
ritenuta pertanto l'opportunità di procedere alla vendita, in quanto maggiormente idonea a garantire in tempi rapidi l'esito espropriativo, con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni di incanto ad un professionista (notaio, avvocato o commercialista) avente sede nel circondario;
sentiti gli interessati;
visto l'articolo citato;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione dell'esecutato, l'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel 055 2340830

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico
- provvedere a dare esecuzione, ove sia emesso, all'ordine di rilascio del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

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

Firenze,

Visto per accettazione.

Il custode

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

DR. PIANIGIANI Federico di Emp.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

2) ove gli stessi risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento ne informerà questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti e così pure nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498;

2) a determinare il valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra, e di ogni altro utile elemento di valutazione, individuando l'aumento minimo del rilancio in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro, e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro;

4) alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 569 comma terzo parte prima e 571 e 576 c.p.c., nel quale dovrà essere indicato:

- Per la vendita senza incanto:
 - a) Prezzo minimo pari alla base d'asta aumentata del 10%;
 - b) l'ammontare della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto).
 - Per il caso di mancata vendita senza incanto ai sensi dell'art.569 comma terzo c.p.c., la vendita di cui all'art. 576 primo comma c.p.c. (vendita con incanto), dovrà essere indicato:
 - a) prezzo minimo pari alla base d'asta;
 - b) l'ammontare della cauzione (pari al 10 % del prezzo base)
- Il delegato poi specificherà nell'avviso che l'aggiudicatario dovrà anche versare un deposito per spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

4 bis) alla:

- a) trasmissione di copia dell'avviso a questo ufficio;
- b) notifica dell'avviso predetto ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti trasmettendo copia dell'avvenuta a notifica a questo ufficio;
- c) alla pubblicità nei modi indicati al sub punto 6) seguente;

5) a specificare, ove il creditore precedente sia parte di un contratto di mutuo fondiario, nell'avviso di cui al precedente punto 4) che, trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di giorni **30 (trenta)** dall'aggiudicazione definitiva, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, quale sarà specificato con conteggio redatto dal creditore ex art.2855 c.c. previamente rimesso in Cancelleria ed autorizzato dal G.E.**, versando il restante 15 % per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con le modalità di cui al punto 11) che segue; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione rispetto al credito del creditore fondiario;

6) a richiedere la **pubblicità** prescritta dall'art. 490 c.p.c. come appresso:

6.1. pubblicazione dell'avviso con **affissione** nell'albo del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto;

6.2. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteimmobili.it, in un termine non inferiore a settanta (70) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto;

6.3 per i beni con prezzo base d'asta non inferiore a € 300 mila, anche mediante manifesti murali per i beni situati fuori del Comune di Firenze e dei Comuni limitrofi (Scandicci, Fiesole, Bagno a Ripoli, Impruneta e Sesto Fiorentino), da affiggere nel Comune dove sono ubicati i beni posti in vendita;

6.4. pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze.

Gli adempimenti descritti ai punti n. **6.2.** e **6.4** che precedono saranno eseguiti a cura della Società **Asteimmobili.it S.p.a. via Mario Angeloni, 1 C.F. -06124 Perugia (tel. 075-5005080- posta elettronica procedure@asteimmobili.it)**, 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 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; 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 **Asteimmobili S.p.A.**, almeno settanta (70) 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@asteimmobili.it
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.asteimmobili.it;
- fax al n° 0623325967;
- posta o corriere Espresso da spedire a: **Asteimmobili.it S.p.A. - Via MARIO Angeloni, 1 C-F -06124 Perugia.**
- Consegna a mano a: **Asteimmobili.it S.p.A.- Via Mario Angeloni, 1 C-F -06124 Perugia.**

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 **Asteimmobili S.p.A.** 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° 0623325967.

7) a specificare nell'avviso che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c. e seguenti 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;

8) ad indicare nell'avviso, oltre alla 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 ad indicare, **ex art. 173 quater d.att. c.p.c.**, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e le notizie di cui agli artt. 46 del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successi ve modificazioni; nel caso di insufficienza di tali notizie, 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 dell'asta 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;

9) ad invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità, le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gerenti i servizi Internet a 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);

10) a comunicare, con una lettera raccomandata A.R. o tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, 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. ;

11) a ricevere gli importi delle cauzioni di partecipazione all'asta e dei depositi per le spese di vendita, ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c., i primi dovranno essere versati con assegni circolari non trasferibili intestati alle Poste Italiane S.p.A.;

11 bis) 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;

11 ter) A specificare nell'avviso di vendita la possibilità per l'aggiudicatario di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane S.p.A. 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.

12) all'effettuazione dell'incanto, in caso di mancanza di offerte nella vendita senza incanto o comunque in caso di mancata vendita, da avvenire presso lo studio del professionista in locali idonei, nel giorno, nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all'art. 581 cpc, redigendone verbale ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 591-bis;

13) 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;

14) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell' art. 584 cpc la gara prevista dall'art. 573 cpc convocando innanzi a sé l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento di quinto, e comunicando l'avvenuta offerta e la data della gara ai legali dei creditori procedenti e degli intervenuti, gara alla quale potranno partecipare, previa prestazione della cauzione, anche soggetti che non abbiano preso parte all'incanto; **alla convocazione con la specifica del bene, delle modalità della gara e della data di essa dovrà essere inoltre data la pubblicità di cui al punto 6);**

15) a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;

16) a depositare immediatamente l'importo della cauzione su un libretto di **deposito giudiziario** intestato al debitore; 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;

17) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 578 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

18) nel caso di asta deserta per mancanza di possibili offerenti, ovvero di esito negativo della stessa - nella quale ultima ipotesi il professionista dovrà procedere ad incamerare un decimo della cauzione ex art. 580 comma secondo c.p.c. nei confronti del partecipante che non abbia effettuato l'offerta nella prestabilita misura superiore al prezzo base d'asta , il delegato fisserà ex art. 591 c.p.c. nuovi esperimenti di vendita scegliendo tra:

a) **vendita con incanto** con le stesse modalità e prezzo invariato;

b) vendite con le modalità di cui al punto 4) fissando un prezzo base inferiore di $\frac{1}{4}$ a quello precedente;

19) a provvedere analogamente a nuovo incanto senza riduzione, nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587, non appena questo ufficio gli avrà restituito il fascicolo e nel caso in cui sia stato infruttuosamente esperito il subprocedimento di conversione;

20) a dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto tramite deposito telematico dei verbali di vendita e/o aggiudicazione;

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

22) 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;

23) ad autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 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 incanto andato deserto);

24) a predisporre, effettuato il pagamento del saldo prezzo e il versamento del relativo importo nel libretto di cui al n. 16 che precede, il decreto di trasferimento, inserendo la dicitura: " **pone l'onere a carico dell'acquirente di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica**" (ove mancante) e trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato 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;

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 dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e 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;

26 bis) 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 100 T; 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) invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei loro crediti entro 45 giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento;

28) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto 27 che precede, predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori; tale progetto sarà condiviso o modificato dal G.E. e depositato in Cancelleria per la fissazione dell'udienza di discussione di esso dinanzi al G.E. - **COPIA DEL PROGETTO SARA' TRASMESSO ALLE PARTI A CURA DEL DELEGATO** tramite PEC e in via residuale tramite e-mail o fax;

29) alla esecutività del decreto provvede il G.E. all'udienza suddetta e trattandosi di libretti di deposito giudiziario provvederà la Cancelleria all'emissione dei mandati nei modi di legge; con la precisazione che si procederà alle formalità di riparto e le somme saranno pagate dopo

L'avvenuta trascrizione del decreto di trasferimento ma anche prima che le formalità di cancellazione dei gravami siano compiute, accantonato quanto si calcoli necessario per il compimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli indicate in decreto il cui completamento rimane a carico del professionista delegato. L'eventuale somma che dovesse residuare una volta pagate le formalità sarà rimessa secondo quanto già indicato in progetto o sulla base di successivo progetto da predisporre nei modi di cui ai punti precedenti 27 e 28.

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

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

DETERMINA

in €.600,00= l'ammontare della somma che il creditore procedente, ai sensi del D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato entro 45 giorni dalla emissione della presente ordinanza;

STABILISCE

in anni uno dal conferimento dell'incarico il termine massimo per lo svolgimento delle operazioni delegate;

AUTORIZZA

Il Professionista delegato a prelevare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio del procedimento esecutivo al solo scopo di estrarne copia degli atti necessari alla sua attività, fascicolo che dovrà essere restituito alla Cancelleria nei tre giorni successivi; successivamente al conferimento della delega gli eventuali nuovi interventi ed eventuali rinunce all'esecuzione saranno notificate telematicamente dalla Cancelleria al delegato. La stessa perizia sarà visualizzabile e scaricabile dalla piattaforma PCT.

Firenze,

5/7/2012 -

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Domenico Ammirati



