Nr.proc. 36/2024

TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

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

FALLIMENTO N. 36/2024

Il Giudice Delegato Maria Novella Legnaioli

vista la richiesta del curatore di procedere alla vendita;

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, in unico lotto, dei seguenti beni meglio descritti nella perizia in atti e censiti al catasto del comune di Montecatini Val di Cecina:

Appartamento Foglio 36 mappale 71 sub. 5, categoria A/2 di classe 2a, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 209, rendita catastale € 668,04.

piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Montecatini Val di Cecina (PI), Località Miniera, in Piazza della Meridiana n. 12 al piano primo (piano secondo da Via delle Colonne), composto da sei vani, corridoio, ripostiglio e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 219 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). L'appartamento si presenta sostanzialmente al grezzo in quanto oggetto di una ristrutturazione mai ultimata, eseguita fino alla demolizione di tramezzature ed alla rimozione e smontaggio delle finiture e degli impianti. Pertanto, l'appartamento si presenta privo di pavimenti, di rivestimenti, di intonaci e di impianti, con la sola presenza di vecchi infissi esterni in legno che versano in cattivo stato.

Autorimessa Foglio 36 mappale 79 sub. 1, categoria C/6 di classe 5a, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita catastale € 53,56.

piena proprietà di un'autorimessa posta nel Comune di Montecatini Val di Cecina (PI), Località Miniera, in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, la prima a sinistra per chi guarda l'edificio, (piano seminterrato da Via delle Colonne), composta da un unico vano, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 19 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). È compresa la quota indivisa pari ad 1/21 (un ventunesimo) della proprietà del resede comune e della scala laterale che congiunge Via Giovan Battista Serpieri a Via delle Colonne. In buono stato di conservazione, l'autorimessa presenta pavimento in cemento, porta basculante in metallo ed è dotata acqua e luce.

Autorimessa Foglio 36 mappale 79 sub. 2, categoria C/6 di classe 5a, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 19, rendita catastale € 53,56.

Trattasi della piena proprietà di un'autorimessa posta nel Comune di Montecatini Val di Cecina (PI), Località Miniera, in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, la seconda da sinistra per chi guarda l'edificio, (piano seminterrato da Via delle Colonne), composta da un unico vano, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 19 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). È compresa la quota indivisa pari ad 1/21 (un ventunesimo) della proprietà del resede comune e della scala laterale che congiunge Via Giovan Battista Serpieri a Via delle Colonne. In buono stato di conservazione, l'autorimessa presenta pavimento in cemento e porta basculante in metallo. A causa della presenta di materiali all'interno non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di acqua e luce.

Compendio immobiliare costituito da locale bar/ristorante, piscina, struttura ricettiva, n. 5

appartamenti, deposito con giardino, relitti stradali, ruderi e terreni agricoli

BAR/RISTORANTE Foglio 36 mappale 71 sub. 27, categoria C/1 di classe 4a, consistenza mq. 174, superficie catastale mq. 203, rendita catastale € 2.866,65.

STRUTTURA RICETTIVA Foglio 36 mappale 71 sub. 26, categoria D/2, rendita catastale € 2.773,37.

APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE Foglio 36 mappale 71 sub. 21, categoria A/3 di classe 2a, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 54, rendita catastale € 206,07.

APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO SINISTRO PER CHI SALE LE SCALE Foglio 36 mappale 71 sub. 25, categoria A/3 di classe 2a, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 47, rendita catastale € 171,72.

APPARTAMENTO P. 2°, IL SECONDO A SINISTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE Foglio 36 mappale 71 sub. 23, categoria A/3 di classe 2a, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 45, rendita catastale € 206,07.

APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A SINISTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE Foglio 36 mappale 71 sub. 24, categoria A/3 di classe 2a, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq. 33, rendita catastale € 103,03.

APPARTAMENTO P. 2°, IN FONDO AL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE Foglio 36 mappale 71 sub. 22, categoria A/3 di classe 2a, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 46, rendita catastale € 206,07.

GIARDINO CON LOCALE MAGAZZINO E PISCINA E TERRENI ADIACENTI

• Foglio 36 mappale 346 sub. 2, categoria C/2 di classe 1a, consistenza mq. 9, superficie catastale

mq. 14, rendita catastale € 16,27 – il locale magazzino.

• Foglio 36 mappale 346 sub. 3, categoria D/6, rendita catastale € 288,00 – la piscina.

• Foglio 36 mappale 346 sub. 1, Bene Comune Non Censibile – il giardino.

• Foglio 36 mappale 227, bosco alto di classe 2a, superficie mq. 70, reddito dominicale € 0,01,

reddito agrario € 0,01 – il terreno compreso tra la strada e l'ingresso al giardino con piscina.

• Foglio 36 mappale 81, bosco alto di classe 2a, superficie mq. 40, reddito dominicale € 0,01,

reddito agrario € 0,01 – il terreno retrostante la cabina elettrica.

• Foglio 36 mappale 333, pascolo di classe 1a, superficie mq. 1.284, reddito dominicale € 0,86,

reddito agrario € 0,40 – il terreno retrostante il giardino con piscina.

TORRE A DESTINAZIONE MAGAZZINO CON RESEDE Foglio 36 mappale 65 unito al mappale 66, categoria C/2 di classe 4a, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 36, rendita catastale € 28,41.

RUDERI Foglio 35 mappale 21, categoria F/2 – rudere con piccolo resede non individuato interno alla particella di terreno numero 19 del foglio 36.

Foglio 35 mappale 32 categoria F/2 – rudere con piccolo resede totalmente crollato lungo la Via di Miemo.

Foglio 35 mappaLe 34, categoria F/2 – rudere somigliante ad ingresso grotta lungo la via degli impianti sportivi.

TERRENI Foglio 35 mappale 19, bosco misto di classe 2a, superficie mq. 55.700, reddito dominicale € 28,77, reddito agrario € 8,63.

• Foglio 21 mappale 34, bosco ceduo di classe 5a, superficie mq. 22.880, reddito dominicale €

4,73, reddito agrario € 3,54;

• Foglio 21 mappale 41, bosco ceduo di classe 4a, superficie mq. 270, reddito dominicale € 0,06,

reddito agrario € 0,04;

• Foglio 21 mappale 42, seminativo di classe 5a, superficie mq. 7.140, reddito dominicale € 3,32, reddito agrario € 2,58;

• Foglio 21 mappale 43, bosco ceduo di classe 4a, superficie mq. 11.810, reddito dominicale € 2,44, reddito agrario € 1,83.

PARTICELLE DI USO PUBBLICO

• Foglio 36 mappale 97, bosco alto di classe 3a, superficie mq. 70, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01 – argine lungo strada all'ingresso della Loc. La Miniera.

• Foglio 36 mappale 218, seminativo arborato di classe 3a, superficie mq. 45, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08 – marciapiede e scalinata costituenti il Vicolo Pietro Igino Coppi.

• Foglio 37 mappale 147, seminativo di classe 3a, superficie mq. 640, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 1,32 – marciapiede lungo il Viale Roma e Piazza Augusto Schneider.

Beni mobili presenti all'interno dei suddetti immobili meglio indicati nella perizia allegata

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,** 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. **la Dott.ssa Antonella Schipani.**

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); per i successivi esperimenti di vendita il prezzo a base d'asta sarà ridotto del 20% rispetto a quello dell'asta precedente.
- 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 denunzia 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 dovrà avvenire in modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.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 **Astalegale.net**

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 **Astalegale.net**, 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.astalegale.net

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 Astalegale.net provveda alla pubblicazione sul Buag

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 Astalegale.net 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 **Astalegale.net,** 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.

II 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. II 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 esecutati.

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 arti. 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..

Firenze, 14 novembre 2025

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli