**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**V SEZIONE**

**N. 154/2024 R.G.**

Il giudice delegato dott.ssa Stefania Grasselli,

vista la richiesta del curatore di procedere alla vendita ex art. 216, comma 3, CCII

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 1 – Appartamento al piano terzo con area esclusiva scoperta adibita a parcheggio al piano terra, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115.**

**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, con annessa area esclusiva scoperta adibita a parcheggio al piano terra, così composta:

- piano terzo: cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, soffitta, ripostiglio e terrazza con accesso da cucina-soggiorno, camera e soffitta (superficie lorda appartamento mq 42,41 circa, soffitta mq 23,62 circa, terrazza mq 27,39 circa);
- piano terra: area esterna esclusiva asfaltata adibita a parcheggio di mq 25 circa.

Superficie commerciale complessiva stimata in perizia: mq 73,66.

Completa il lotto la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni dell'intero stabile per legge e per destinazione, tra cui il resede (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 1), il portico ad uso pubblico (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 2), l'atrio ed il vano scala (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 3). Millesimi di proprietà generale (Tabella A): 62,00.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 15, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano 3, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale mq 59 (escluse aree scoperte mq 51), Rendita Catastale € 278,89.

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

L'area a parcheggio esclusiva scoperta risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1700, Via Giuseppe Garibaldi snc, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 25, Superficie Catastale totale mq 25, Rendita Catastale € 74,89.

**Prezzo base d'asta: € 97.650,00.**

**Lotto 2 – Appartamento al piano terzo con garage al piano terra, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115.**

**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, con annesso garage di pertinenza al piano terra, così composta:

- piano terzo: cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, soffitta, ripostiglio e due terrazzi, uno con accesso dalla cucina-soggiorno e l'altro dalla camera e soffitta (superficie lorda appartamento mq 50,06 circa, soffitta mq 24,60 circa, terrazzi mq 18,72 circa);
- piano terra: garage (il secondo da sinistra verso destra per chi osserva la facciata posteriore) di superficie lorda pari a mq 15,87 circa.

Superficie commerciale complessiva stimata in perizia: mq 82,35.

Completa il lotto la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni dell'intero stabile per legge e per destinazione, tra cui il resede (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 1), il portico ad uso pubblico (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 2), l'atrio ed il vano scala (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 3). Millesimi di proprietà generale (Tabella A): 63,00.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 14, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano 3, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale mq 62 (escluse aree scoperte mq 57), Rendita Catastale € 278,89.

Il garage risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 6, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 13, Superficie Catastale totale mq 15, Rendita Catastale € 86,61.

**Prezzo base d'asta: € 109.350,00.**

**Lotto 3 – Appartamento al piano primo con garage al piano terra, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115.**

**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, con annesso garage di pertinenza al piano terra, così composta:

- piano primo: cucina-soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere e due terrazzi, entrambi con accesso dalla cucina-soggiorno (superficie lorda appartamento mq 76,21 circa, terrazzi mq 12,63 circa);

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

- piano terra: garage (il quarto da sinistra verso destra per chi osserva la facciata posteriore) di superficie lorda pari a mq 15,09 circa.

Superficie commerciale complessiva stimata in perizia: mq 86,91.

Completa il lotto la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni dell'intero stabile per legge e per destinazione, tra cui il resede (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 1), il portico ad uso pubblico (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 2), l'atrio ed il vano scala (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 3). Millesimi di proprietà generale (Tabella A): 64,00.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 10, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano 1, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale mq 78 (escluse aree scoperte mq 75), Rendita Catastale € 371,85.

Il garage risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 8, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 14, Superficie Catastale totale mq 16, Rendita Catastale € 93,27.

**Prezzo base d'asta: € 117.675,00.**

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. Mario Montagni.**

**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);

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

- 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.; a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto come segue: 2° esperimento: prezzo base ridotto del 25%; 3° esperimento: prezzo base del precedente ridotto del 20%; 4° esperimento: prezzo base del precedente ridotto del 15%. Dopo il quarto tentativo di vendita il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato, relazionando sull'ultimo prezzo base d'asta, sulle spese sostenute e sulle ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita, per le determinazioni di competenza;
- a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo della procedura unitamente alla prova delle pubblicità effettuate (tra le quali la certificazione del PVP);
- 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

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII; il delegato dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;

- ad informare, per il tramite del curatore, ai sensi dell'art. 216, comma 5, CCII il giudice ed il comitato dei creditori dell'esito di ogni singolo tentativo depositando la relativa documentazione nel fascicolo informatico, nonché effettuare le notifiche previste all'art. 216 comma 2, ultimo periodo, CCII.

* * * * *

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;
- l'esistenza di formalità, vincoli od oneri 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;

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

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 tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero tramite il portale del gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita, attraverso l'apposita funzione 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

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

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.
- nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
- 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 telematiche, a sua scelta, di una delle seguenti società: **ASTALEGALE.NET SPA; 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.**

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

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 S.p.a.

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 sui siti internet www.astalegale.net (ed eventuali altri siti gestiti dalla stessa società AstaLegale.net quali www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it ) e www.astegiudiziarie.it.

**Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità (PVP e siti internet) e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi**. Non è disposta la pubblicità su quotidiani.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome della procedura ed il curatore provvederà al pagamento. A tal fine autorizza il pagamento a favore delle società Astalegale.net Spa e Astegiudiziarie Inlinea Spa per le spese relative alla pubblicità e alla vendita dei beni, incluso il contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

**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.

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

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

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.

Come previsto dall'art. 587 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024), se nel termine stabilito l'aggiudicatario provvisorio non renderà la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., il delegato provvederà a trasmettere il fascicolo per consentire la declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione.

**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.**

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

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 in corso di validità dell'offerente nonché il codice fiscale, 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.**

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

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, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal Giudice Delegato a norma del d.m. n. 227/2015.

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**

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736

Al fine di consentire al Giudice di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile sino alla data del deposito della bozza del decreto di trasferimento. 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 previa 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, 05/11/2026

Il giudice delegato

dott.ssa Stefania Grasselli

Firmato Da: STEFANIA GRASSELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 443e65dc22e320a4d2cbd2520cc1c736