



Tribunale di Firenze

Il Giudice, esaminata l'istanza avanzata dal notaio delegato dottor Vincenzo Gunnella;

rilevato che allo scopo di evitare costi aggiuntivi indispensabili per l'apertura del conto corrente essenziale ai fini dell'esecuzione della delega per una vendita telematica asincrona conferitagli con ordinanza del 20-5-2025, sia opportuno modificare la detta ordinanza;

valutato che, in considerazione del fatto che la vendita debba essere effettuata nell'ambito di un giudizio di divisione endofallimentare relativo ad una procedura disciplinata dalla legge fallimentare, sia possibile eseguire la vendita secondo le forme ritenute più conformi alle esigenze del caso concreto (quindi, anche con modalità deformalizzate) e non necessariamente secondo le previsioni del codice di procedura civile;

ritenuto che, nel caso di specie, appare più consono alle esigenze della procedura, che la vendita venga effettuata evitando le modalità telematiche non solo allo scopo di evitare l'apertura del conto corrente che è dispendiosa per la procedura attrice che non ha fondi, ma anche per consentire una più ampia partecipazione alle operazioni di vendita dei numerosi comproprietari;

ritenuto, quindi, che la vendita al notaio debba essere delegata nelle forme della vendita senza incanto in sua presenza con presentazione cartacea delle offerte;

valutato che, quindi, l'ordinanza di delega del 20-5-2025 debba essere parzialmente modificata nei termini di seguito indicati;

rilevato, quanto al fondo spese, che la procedura attrice non ha attivo cosicché appare opportuno che le spese siano temporaneamente anticipate dal notaio delegato e/o dal curatore, secondo la modalità organizzativamente più efficiente, salvo immediato rimborso all'esito positivo della vendita;

PQM

Modifica la delega del 20-5-2025 nei termini che seguono;

- la vendita dovrà essere effettuata senza incanto ed in presenza del notaio fermi restando i tempi per le operazioni di vendita stabilite dalla detta ordinanza;

- il delegato dovrà partire nel primo esperimento di vendita dal prezzo base quale indicato dal geometra Gucciarelli Roberto e procedere in caso di esperimenti di vendita deserti a ridurre il prezzo base del 20%;
- resta ferma la parte relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita che resta analoga ad eccezione che per quanto previsto dalla lettera f) che è eliminato;
- il paragrafo relativo alle modalità di presentazione dell'offerta viene modificato nel senso che segue:
 - 1) l'offerta deve essere presentata presso lo studio del notaio in modalità cartacea con allegato un assegno circolare con l'indicazione del numero della procedura dal partecipante o da un suo delegato in data antecedente rispetto alla data fissata per la disamina delle offerte secondo le indicazioni del notaio delegato;

2) L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) l'importo dei rilanci in caso di gara;

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione alla delibazione delle offerte anche se il presentatore non si presenti il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (la spesa per le cancellazioni sarà a carico della Curatela attrice); l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a

qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- 5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura fallimentare che nel frattempo sarà aperto, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
 - 6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;
 - 7) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
 - 8) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- il paragrafo relativo alla delibazione sulle offerte è mantenuto integro ad eccezione:
 - a) della parte relativa alle operazioni di vendita che saranno effettuate in presenza del notaio delegato presso il suo studio tra i soggetti partecipanti o loro delegati con delega notarile che rechi le indicazioni del bene oggetto di vendita, della procedura e dei limiti di rilancio,
 - b) della parte relativa ai rilanci che dovranno essere effettuati in presenza in un arco temporale di 3 minuti ;
 - c) della parte relativa al caso di possibilità di aggiudicare il bene ad un prezzo superiore che imporrà un nuovo tentativo di vendita da effettuarsi sempre con le medesime modalità previste dal presente provvedimento;
 - d) della parte relativa alla delibazione sulle offerte che dovrà essere effettuata immediatamente alla chiusura dei rilanci.
 - rimane fermo il paragrafo relativo alle prescrizioni ulteriori, alla disciplina della pubblicità delle vendite ad eccezione che per i termini della pubblicità che, stante la vetusta della procedura, dovrà essere effettuata per ogni tentativo 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte sul PVP, sul sito di Astalegale.net e di Astegiudiziarie.it ;
 - rimane fermo il paragrafo relativo agli ulteriori adempimenti ad eccezione di quello relativo all'assunzione dei debiti ex art 508 c.p.c. e di quello relativo alle cauzioni versate dai soggetti non resisi aggiudicatari che dovranno essere restituite immediatamente dopo l'esperimento di vendita mediante riconsegna degli assegni circolari.

- rimane ferma tutta la residua parte dell'ordinanza salvo che per la parte relativa al fondo spese per cui il delegato provvederà come indicato in parte motiva.

Firenze, 11/07/2025

Il giudice
Dott.ssa Rosa Selvarolo