



CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

PRIMA SEZIONE CIVILE

N. R.G. 564/2022 e 1911/2023

La Corte di Appello di Firenze, in persona dei magistrati:

Alessandra Guerrieri

Giudice

Isabella Mariani

Presidente relatore

Vincenzo Savoia

Giudice

all'esito dell'udienza del 09/07/2024 ha emesso la seguente

ORDINANZA

Vista la sentenza non definitiva emessa in pari data con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità dei beni caduti in comunione e stabilita la necessità della vendita degli stessi;

dispone procedersi alla vendita senza incanto, secondo il valore di mercato stimato nell'elaborato peritale redatto a firma del Geometra Claudio Bagnoli nell'ambito della consulenza tecnica di ufficio espletata nel presente giudizio;

DISPONE

la vendita dei beni immobili meglio identificati nella relazione di stima in atti 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.

Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569, comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, *"stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*;

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 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. il seguente professionista: avv. Debora Capecchi di Grosseto

NOMINA CUSTODE

ISVEG GROSSETO

STABILISCE

La delega ha durata di **6 mesi decorrenti dalla notifica della presente ordinanza** prorogabili 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 e le ragioni per le quali non sono state tenute le quattro vendite di seguito previste. Nel tempo della delega, il professionista dovrà tenere quattro vendite seguendo le disposizioni sotto indicate. fissare il prezzo base sulla base della relazione dell'esperto nonché l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto); fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; 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.; eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti

per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. 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 l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto);
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- 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. 06/06/2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28/02/1985, 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. 28/02/1985, 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 28/02/1985, 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. n. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero. 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 denuncia 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 altre 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, comma 4 D.Lgs. n. 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 (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);

- 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.

- l'informazione all'aggiudicatario di cui al novellato art.560 c.p.c. ai fini della liberazione.

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;

- le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

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

- 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA EX ART. 161 TER DISP. ATT. C.P.C.

Il professionista delegato provvederà:

ad individuare il gestore della vendita telematica tra i seguenti: ASTALEGALE.NET SPA; ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA; NOTARTEL 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.

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 ufficiale del Tribunale di Firenze e del Tribunale di Grosseto e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it.

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 l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multi settimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono saranno eseguiti a cura della Società Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1 Carate Brianza (MB) (tel. 0362-90761) - indirizzo di posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net), che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani ove richiesto.

Si intendono sin da ora autorizzate eventuali ulteriori forme pubblicitarie (es. affissioni murali e/o giornali/siti) su iniziativa dei creditori a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Pone gli oneri di pubblicità a carico provvisorio delle parti che provvederanno al relativo versamento nei tempi e modi indicati dal Professionista delegato.

In caso di mancata corresponsione delle somme richieste il professionista delegato provvederà ad informare tempestivamente il Giudice per l'adozione degli opportuni provvedimenti. 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 S.P.A., che procederà secondo modi e tempi preventivamente concordati con il Tribunale.

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 www.astalegale.net, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Firenze e di Grosseto; 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 richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione sul sito internet nonché all'espletamento del servizio di "gestore unico per la pubblicità delle vendite giudiziarie" direttamente al soggetto di volta in volta indicato dal delegato, nonché a comunicare il medesimo nominativo ai quotidiani sui quali è stata disposta la pubblicazione perché questi possano provvedere direttamente alla richiesta di pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati; - a trasmettere al delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari; - a provvedere, in caso di istanza o di assenso dei creditori titolati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma, ad ulteriori forme di pubblicità alternative su giornali a rilevanza locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operativo della comunicazione (ROC) ed aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggiore diffusione nella zona interessata, secondo i modi e le condizioni stabilite in apposite Convenzioni stipulate con il Tribunale.

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 alle parti e di eventuali soggetti terzi (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 con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o

l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, comma 3 c.p.c. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23/02/2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo individuando lo stesso in misura non inferiore al 3%. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2 c.p.c.

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo ai fini della pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio. Ai sensi dell'art. 26 D.M. n. 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, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina. Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

DECRETO DI TRASFERIMENTO TELEMATICO

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 il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al Giudice a mezzo PCT, allegando la minuta redatta in formato .rtf. DETERMINA l'acconto sui compensi del professionista delegato nella misura di € 1.500,00 oltre spese generali al 10%, IVA e CAP come per legge (con fattura da emettere alla parte attrice) che ai sensi del D.M. n. 227/2015- la parte medesima dovrà anticipare al professionista delegato entro 30 giorni dalla emissione della presente;

DETERMINA

il fondo spese della procedura nella misura di € 2.500,00 per gli adempimenti preliminari necessari alle operazioni delegate, da versare a cura di parte attrice sul conto corrente della procedura entro sessanta giorni dall'apertura del medesimo;

DISPONE

che il professionista delegato, nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quarto tentativo di vendita relazioni al Giudice indicando: numero di tentativi di vendita già compiuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della procedura il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento.

AVVERTIMENTI

L'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. Il professionista delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice.

FISSA

per il prosieguo l'udienza del 19 maggio 2026 ore 10, ss, disponendo che su istanza di parte o anche d'ufficio, qualora le operazioni delegate dovessero essere completate in anticipo rispetto al termine assegnato, la predetta udienza potrà essere anticipata.

Si comunichi

Firenze 15 ottobre 20

La Presidente rel.
Dott. Isabella Mariani