

Tribunale Ordinario di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita senza incanto delegata a professionista

Il sottoscritto Dottor **Luca Livi**, Notaio in Bagno a Ripoli, professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita senza incanto, relative al Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 721/2013, a norma dell'articolo 490 C.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 giugno 2021** alle ore **9.30**, presso il proprio studio secondario in Firenze, Via Bezzacca n. 18 procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle **operazioni di vendita senza incanto**, di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari ad **Euro 4.448.220,00**;

c) l'offerta minima è quantificata in **Euro 3.336.165,00**;

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 88.965,00**;

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso l'ufficio secondario del sottoscritto delegato a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita, previo appuntamento telefonico, busta chiusa, contenente dichiarazione d'offerta in bollo (euro 16,00), sottoscritta o personalmente o da procuratore legale per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., con indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto-persona fisica, cui sarà trasferito e intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione d'offerta); soggetto, che dovrà presentarsi il giorno fissato per le operazioni di vendita;
- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- dei dati identificativi del lotto, per il quale l'offerta è proposta;
- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- delle modalità di pagamento (assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta");
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito da uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta", in misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità.

Se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta.

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione, o da visura camerale avente identica validità, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore e dalla procura o dal documento giustificativo dei poteri di rappresentanza.

Nel caso in cui l'offerta abbia per oggetto l'acquisto di immobile a uso abitativo e di relativa pertinenza, l'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione, da parte dell'offerente, che, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, intende avvalersi della facoltà di chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile a uso abitativo e della relativa pertinenza; criterio, così riconosciuto applicabile ai decreti di trasferimento dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6, del 15 gennaio 2014.

L'offerente dovrà dichiarare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali "prima casa".

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, che l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

f) Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Poste Italiane S.p.A.- Patrimonio Banco Posta".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

g) se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o meno presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere

inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente (presente o non presente all'esame delle offerte) avrà diritto all'aggiudicazione definitiva solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto; se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore; se non vi è adesione alla gara, e le offerte sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

h) trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati precisamente a "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta".

Inoltre, nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, al sottoscritto professionista delegato, delle spese a proprio carico, occorrenti per la vendita, nonché dei compensi a favore dello stesso delegato, nell'importo quantificato dal professionista medesimo, in esito al conteggio, dallo stesso effettuato, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate;

i) il complesso immobiliare sarà posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti, secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU agli atti, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella Consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica, fatta eccezione per quanto riportato nell'atto di concessione del diritto di superficie stipulato con il Comune di Figline Valdarno, a rogito del notaio Roberto Romoli del 22 dicembre 2005, rep. 26679, fasc. 13054, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 13 gennaio 2006 al n. 524 di reg. part. e relativa annotazione, per inefficacia parziale, avvenuta in data 19 luglio 2007 al n. 2407 di reg. part., atto a rogito del notaio Roberto Romoli del 16 maggio 2007, rep. 28191, fasc. 14008.

Dalla C.T.U. risulta inoltre:

- la costruzione del complesso immobiliare è stata legittimata dal Permesso a Costruire - Concessione Edilizia n. 60 del 7 dicembre 2006, pratica n. CE/60/2005 prot. n. 15829 del 4 agosto 2005;
- che la comunicazione di inizio lavori è stata effettuata in data 19 ottobre 2007 e ad essa ha fatto seguito la comunicazione di ritardo nell'esecuzione in data 8 maggio 2010;
- che la concessione edilizia n. 60 del 7 dicembre 2006 sopra citata risulta decaduta ed archiviata.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

Si fa presente che, presso la Conservatoria di Arezzo, risulta la trascrizione n. 5928 di reg. part. del 3 maggio 2003 relativa ad una domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, non più afflittiva, che non potrà essere cancellata per ordine del G.E. del Tribunale di Firenze.

l) sarà onere dell'aggiudicatario dotare il complesso immobiliare dell'attestato di Prestazione energetica;

m) il sottoscritto notaio effettuerà, presso il proprio studio secondario in Firenze, Via Bezzacca n. 18, tutte quelle attività che, a norma degli articoli 570 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute o in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione;

n) ogni, ulteriore informazione di carattere generale potrà essere acquisita presso lo studio del Notaio delegato (o chiamando il n. 055/472688) nonché, presso l'I.V.G di Firenze, con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato per prenotare le visite del lotto in questione gli interessati potranno consultare il portale www.isveg.it;

o) il presente avviso sarà pubblicato, in forma integrale, sul Portale

delle Vendite Pubbliche e via internet, sui portali: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com. e, per estratto, sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia, sull'edizione locale Corriere Fiorentino del quotidiano Corriere della Sera, sul giornale, a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Proprietà superficiaria di area edificabile, destinata all'edilizia economica e popolare, posta in Comune di Figline Val d'Arno, sulla quale insiste un cantiere incompiuto, per la realizzazione di un complesso immobiliare tra la Via Strasburgo e la Via Grecia, iniziato nel 2007 e interrotto nel 2010, il cui progetto prevedeva la realizzazione di 102 unità abitative, dislocate in tre edifici condominiali separati, ad uso civile abitazione, dei quali due a torre, ed il terzo in linea, con annessi box e cantine al piano seminterrato e pertinenza scoperta condominiale.

Il complesso è situato in area sottoposta a Piano di Edilizia Economica e Popolare, identificata come Comprensorio "La Gaglianella", destinata ad edilizia residenziale ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

La vendita sarà soggetta ad Iva di legge.

Da comunicazioni dell'I.V.G. del 4 febbraio 2021, l'immobile risultava al grezzo e con le chiavi del cantiere in loro possesso.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Il professionista delegato
Notaio Luca Livi



