

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto **Rag. Aldo Lolli**, professionista delegato alla vendita del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 19/05/2011 (e successiva proroga della delega) nella procedura esecutiva **N°609/2009**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **03/09/2023 alle ore 15,00** presso il suo studio in Empoli (FI), piazza Gramsci n.16 procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

Del seguente **lotto unico**, costituito da un bene immobile con terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla l. n.47/85 ed al D.M. N.37/08 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., e meglio descritti in ogni sua parte nella Relazione Tecnica e consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO

Il bene è situato nel Comune di Fucecchio (FI), località Massarella, ed è costituito da una **unità immobiliare indipendente** disposta su due piani fuori terra, con annesso ampio resede esclusivo che circonda l'edificio su tutti i lati.

L'appartamento, su due livelli, risulta così composto: a piano terreno, ingresso, disimpegno, due soggiorni, disimpegno-corridoio, sala pranzo, cucina e bagno; al piano primo, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno.

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 116, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita € 856,03;

Il terreno che circonda l'immobile, è a destinazione agricola, ed è censito al Catasto Terreni al Foglio 33, particella 285, seminativo-arboreo, con reddito dominicale di € 1,95 e reddito agrario di € 1,47.

- ✓ Per ulteriori dati e informazioni sulla situazione urbanistica e catastale si rimanda a quanto riportato nella perizia in atti.
- ✓ L'APE non è stata reperita, per cui gli acquirenti dovranno espressamente dispensare la procedura dal produrre tale certificazione/attestato di prestazione energetica assumendosene direttamente l'incombenza.
- ✓ Vale il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

VENDITA SENZA INCANTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12 del giorno 2 settembre 2024** presso lo studio del Professionista Delegato offerta di acquisto **in bollo e in busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, deve essere presentata dal diretto offerente o da Avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

deve contenere:

1 - nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);

2 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;

3 - dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

4 - descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;

5 - numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;

6 - indicazione del professionista delegato;

7 - data e ora fissata per la vendita;

8 - prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima);

9 - termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);

10 - modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);

11 - importo versato a titolo di cauzione;

12 - in caso di più offerenti, deve essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare

15 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze**".

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento d'identità del presentatore, se diverso dall'offerente;

- in caso di offerta presentata da persona giuridica, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto che la rappresenta, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura, il verbale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
 - procura notarile rilasciata da un offerente (o più offerenti) all'avvocato, qualora l'offerente intenda avvalersi di quest'ultimo per la presentazione dell'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;
 - qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;
 - qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno.
 - 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; all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
 - copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;
 - richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di vendita, nel presente Avviso, nella Relazione peritale e nei suoi allegati.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 C.P.C.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **3 settembre 2024 alle ore 15,00** presso lo studio del Professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

I beni sono posti in **VENDITA SENZA INCANTO** alle seguenti condizioni economiche:

Lotto	Valuta	Prezzo base	Aumento
UNICO	€	233.268	4.700

L'offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base della vendita, ridotto di ¼.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 C.P.C. **l'aumento minimo sarà quello sopra evidenziato.**

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;
- **in presenza di più offerte presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.
- In ogni caso, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

Ai sensi del novellato **art. 560 c.p.c.**, l'aggiudicatario, **nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione**, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà eccedere i 120 (centoventi) giorni dalla provvisoria aggiudicazione. Il termine più breve dei 120 giorni sarà valutato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Con le stesse modalità dovranno essere versate le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

* * *

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** 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 del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate 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 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **quale sarà specificato con conteggio redatto ex art.2855 c.c. previamente rimesso in Cancelleria ed autorizzato dal G.E.**, versando il

restante **15%**, e l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione al Professionista delegato.

In assenza del conteggio redatto ex art. 2855 c.c. autorizzato dal G.E. l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo direttamente al sottoscritto professionista delegato.

Come previsto dall'art. 585 ultimo comma C.P.C. l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo **ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.**

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 BancoPosta.

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

VARIE:

- ✓ Tutti i pagamenti andranno effettuati a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Poste Italiane S.p.a. – Patrimonio BancoPosta**".
- ✓ Bando perizia e allegati sono pubblicati sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg,
- ✓ Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato, Rag. Aldo Lolli, **Piazza Gramsci, 16 – 50053 Empoli (FI)**, tel. **0571 73002** fax **0571 78886**, email: segreteria@studiololli.it, PEC: aldo.lolli@odcecfirenze.it

Tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e segg. C.P.C. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli (FI), Piazza Gramsci, 16.

La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Empoli , lì 30 Aprile 2024

Il professionista delegato
Rag. Aldo Lolli