

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva RGE 358/2022
PRIMO AVVISO DI VENDITA
(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Paola Fagiolini, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22.04.2024 nella procedura esecutiva n. 358/2022 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

avvisa

che il giorno **25 ottobre 2024** alle ore **10.30** si procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. del D. M. della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/1985, al DPR 380/2001 e al DM 37/08 e successive modificazioni alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.e meglio descritti in ogni loro parte nella perizia in atti redatta dal geom. Alberto Giustini in data 4 marzo 2024, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Tutte le attività che, a norma dell'art 571 e ss. Cpc dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di tre unità immobiliari ed esattamente un appartamento, e due accessori indiretti, garage e magazzino. L' unità immobiliare con destinazione di civile abitazione, è disposta su un unico livello, al piano primo, ed ubicata nel Comune di Fucecchio (FI), Via Cesare Battisti 63, e fa parte di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra. L'unità immobiliare con destinazione garage, è disposta su un unico livello, al piano terra, ubicata nel Comune di Fucecchio (FI), Via Tea snc, e fa parte di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra. L' unità immobiliare con destinazione deposito, disposta su un unico livello, al piano terra, è ubicata nel Comune di Fucecchio (FI), Via Tea snc., e fa parte di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra .

La vendita è soggetta ad imposta del registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo.



Lo stato di conservazione e manutenzione e quello che risulta dalla CTU.

POSSESSO DEI BENI

In base alla perizia, l'immobile è occupato dalla moglie e dal figlio dell' esecutato senza un titolo e quindi libero.

Per la liberazione dell'immobile si applicano le disposizioni di cui all'art. 560 cpc. A richiesta dell'aggiudicatario e fatto salvo il disposto dell'ultimo comma di detto articolo, l'ordine di liberazione dell'immobile può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art.68.

DATI CATASTALI

Trattasi di unità immobiliari poste in Comune Fucecchio (FI), con la seguente descrizione catastale:

- Unità abitativa: all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio, nel Foglio di mappa 59, particella 255, subalterno 502, ubicazione Via Cesare Battisti 63, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 103 m2, escluse le aree scoperte 101 m2, rendita catastale € 402,84.
- Garage: il bene risulta rappresentato, all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio, nel Foglio di mappa 59, particella 255, subalterno 503, ubicazione Via Tea snc, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 m2, superficie catastale 22 m2, rendita catastale € 67,04.
- Magazzino: il bene risulta rappresentato, all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio, nel Foglio di mappa 59, particella 255, subalterno 514, ubicazione Via Tea snc, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 m2, superficie catastale 12 m2, rendita catastale € 15,34.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Ai fini della conformità, l'intestazione catastale dei ridetti immobili risulta conforme così come la descrizione dei beni, tuttavia le planimetrie catastali, ultime in atti presentate per ciascun bene l'11.07.2000, non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi pertanto dovranno essere aggiornate ipotizzando una spesa forfettaria per i tre beni di € 900,00. A tale riguardo si rimanda alla perizia del geom. Giustini .

Ai fini della legge 47/85 l'unità immobiliare risulta essere porzione di un fabbricato costruito successivamente alla data del 1° settembre 1967, ed a seguito di ricerche effettuate dal ctu presso l'Ufficio Edilizia, Privata del Comune di Fucecchio, sono risultati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 399, del 29/07/1968, rilasciata ai Sigg. Meacci Pietro e Angiolo *“per essere autorizzato a costruire un fabbricato ad uso di abitazione”*.



Nella documentazione inviata dal Comune non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia.

- Licenza Edilizia n. 109, del 03/07/1970, rilasciata ai Sigg. Meacci Pietro e Angiolo quale variante alla Licenza edilizia n. 399 del 29/07/1968.

- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Fucecchio in data 15/04/1971, con facoltà di abitare o far abitare con decorrenza 31/01/1971.

- Comunicazione opere di manutenzione ordinaria, protocollo 17652 del 2011, Ord. 222, per la *“posa in opera di mattonelle in tutto l'appartamento”*.

Da un raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e lo stato realizzato graficizzato nella Tavola Unica allegata alla variante n. 109 del 03/07/1970, sono state rilevate le seguenti difformità:

Appartamento: traslazione della porta di accesso alla cucina, oltre le normali tolleranze grafiche.

Garage: lieve traslazione della muratura esterna all'interno del garage e apertura di vano porta per consentire il passaggio diretto al confinante deposito: si precisa che deposito, oggetto di perizia, era in origine il locale centrale termica.

Deposito: apertura di vano porta per consentire il passaggio diretto al confinante garage.

Per poter sanare le difformità riscontrate si dovrà presentare, all'Ufficio edilizia del Comune di Fucecchio, Accertamento di Conformità (art. 209 LRT n°65/2014) e per la stessa il ctu ha stimato una spesa presunta di circa € 3.000,00 (tremila/00), nella quale sono comprese le prestazioni professionali del tecnico, ma restano esclusi diritti di segreteria e sanzioni amministrative che il Comune richiederà al buon esito della domanda.

Da una verifica dell'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare con le ultime planimetrie in atti al catasto fabbricati, ufficio provinciale di Firenze, del Comune di Fucecchio, il ctu ha riscontrato le seguenti difformità:

Appartamento: Nella planimetria dell'appartamento non è graficizzata la finestra nel locale pranzo, la porta della cucina non corrisponde all'attuale posizione e dovrà essere eliminato il piano terreno dove risulta ancora il locale centrale termica, oggi il deposito rappresentato dal sub. 514.

Garage: Non è graficizzata la porta che mette in comunicazione diretta il garage con il confinante deposito.

Deposito: Non è graficizzata la porta che mette in comunicazione diretta il deposito con il confinante garage ed il pilastro nell'angolo sinistro del deposito, rispetto all'entrata.

Si renderà pertanto necessario presentare denuncia di variazione catastale DOCFA ai sensi del DM. 701/94 per ogni unità immobiliare, dopo aver ottenuto il rilascio definitivo dell'accertamento di conformità, sopra descritto.

Per ogni ulteriore descrizione si rimanda alla CTU.



In caso di irregolarità urbanistica tale da determinare la nullità ex art. 46 PR 380/2021 e/o 40, comma 2, L.47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 e art. 40, comma 6, L. 47/1985.

CONDIZIONI ECONOMICHE

IL LOTTO UNICO sarà posto i vendita al prezzo base non inferiore € **120.000,00** (**centoventimila/00**), con offerta minima, pari al prezzo base della vendita ridotto di ¼ ovvero € **90.000,00.-** (**novantamila/00**). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo per il rilancio viene fissato in € **3.600.-** (**tremilaseicento/00**).

La cauzione non deve essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto delegato nei giorni e nelle ore di cui in appresso.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta all'imposta di registro.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente l'asta**, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) ex art. 579, terzo comma c.p.c. **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, (previa registrazione: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) attraverso la funzione "Partecipa" – "crea nuova busta", seguendo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c. e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita Avv. Paola Fagiolini);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;



- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- 1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità non scaduto , e del codice fiscale, dell'offerente persona fisica anche se l'offerta sarà presentata dal presentatore. In quest'ultimo caso sarà necessario allegare anche la carta d'identità ed il codice fiscale del presentatore;
- 2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta, e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente presso Chianti Banca Spa IBAN: IT55 P086 7302 8020 0000 0917 846 intestato alla procedura esecutiva immobiliare RGE 358/2022** del Tribunale di Firenze e **dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”**; si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte. Ove la cauzione **non risultasse accreditata** sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.
- 4) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e



non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”;

5) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art 179 cc con documento di identità e codice fiscale di offerente /i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta , nonché l'autorizzazione del giudice tutelare, con documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia 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 con documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

8) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed Efta , nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza;

9) 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, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

10) la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nella CTU 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 e manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

11) l'eventuale dichiarazione 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. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

12) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss del Decreto del ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

L'offerta, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi una volta compilata deve essere trasmessa ad un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia tramite una casella di posta elettronica certificata.

Nota Bene: il file contenete l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'invio dell'offerta può essere effettuato con due diverse modalità: 1) mediante un apposita casella di posta elettronica certificata identificativa; 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di Pec ordinarie) sarà necessario firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore", cioè da un soggetto che coadiuva l'offerente, compilando ed eventualmente sottoscrivendo digitalmente l'offerta telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 si precisa che andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a: a) offerente diretto, b) avvocato munito di procura speciale con l'indicazione del soggetto rappresentato, c) avvocato per persona da nominare". Se il presentatore è diverso dall'offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Se l'offerta viene presentata da avvocato, questo deve essere previamente munito di 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 art. 579 c.p.c.; in tale ultimo caso dovranno essere allegati i documenti giustificativi dei poteri dell'avvocato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.



ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (ai sensi dell'art. 571 cpc) e/o inammissibili (in base agli ulteriori contenuti in base all'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del saldo prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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 per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM



32/2015, in relazione alla figura del c.d. spettatore, è autorizzata la partecipazione con **modalità telematiche alla suddetta udienza, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti**. La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del Form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto “partecipa” presente sul sito del gestore della pagina descrittiva dell’immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. A seguito dell’autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all’aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza possibilità di intervenire in alcun modo.

Il delegato provvederà quindi 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.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento il bene potrà comunque essere aggiudicato all’unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell’aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida questa sarà senz’altro accolta: a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita; b) se inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita (se pur ammissibile in quanto uguale o superiore all’offerta minima) , ma non vi siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall’art. 573 cpc , essa avrà luogo iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all’art 2 comma 1 lett. f) del DM 32/2015 e 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). Alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € **3.600.- (tremilaseicento/00)**.

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato ne effettuati scaduto il termine stabilito.



La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base; b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma no siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di più offerenti e di assenza di adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art 573 cpc , e debba procedersi ad assegnazione l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo, ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo, ovvero, a parità d'importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel



contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della banca, ovvero contestazioni 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 giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

A tal non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per iscritto entro 10 giorni, a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec, il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei 10 giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine.

L'aggiudicatario inoltre dovrà provvedere al versamento del restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine suddetto, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, è legittimato a versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (o altro termine più breve indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.



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

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali), mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita viene 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. l'ordinanza unitamente alla perizia di stima ed agli allegati ed all'avviso di vendita, verrà pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze 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.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. la società Astalegale.net spa provvederà alla pubblicazione per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

E' facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore qui individuato per la Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- La REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG

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.

*** **



In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Borgo Albizi n. 26, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

In relazione al disposto di cui all'art 20 D.M. 32/2015 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* “ il GE con la delega al sottoscritto professionista ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore , dei creditori , degli eventuali comproprietari non esecutati.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato il martedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00 al recapito telefonico 055.2345983.

Firenze, lì 15 luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Fagiolini

