

Avv. Bernardo Neto
Viale Gramsci 7 – 50121 FIRENZE
tel. 055 490564 - fax 055 244947
avv.bernardoneto@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 135/2022
AVVISO DI VENDITA
(asta telematica con modalità sincrona)

Il sottoscritto Avv. Bernardo Neto, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 14 novembre 2024, alle ore 17,00** procederà tramite il portale www.spazioaste.it alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA** dei seguenti **beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 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 consulenza estimativa in atti, alla quale integralmente si rinvia.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO / 1

“Unità immobiliare situata nel Comune di Firenze in via Cigoli n.8 e più precisamente da: un'unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano seminterrato di un edificio di 5 piani costituita da un monocale con angolo cottura, oltre servizi, accessori e resede esclusivo al quale si accede percorrendo un passaggio pedonale a comune con altre unità immobiliari, censita al Catasto del Comune di Firenze al Foglio n.70 Particella 957 sub 504, Cat. A/2, classe 1, vani 2,5, superficie catastale 54mq, rendita cat. 271,14

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, pertanto è da ritenersi libero”.

SITUAZIONE URBANISTICA

La costruzione dell'edificio e le seguenti trasformazioni sono state autorizzate dal Comune di Firenze attraverso i seguenti atti del Comune di Firenze:

- Licenza Edilizia n. 1273 (progetto busta 736/67) rilasciata dal Comune di Firenze il 30 agosto 1967 a nome di (Costruzione dell'intero edificio)
- Licenza Edilizia n. 850 (progetto busta 187/68) rilasciata dal Comune di Firenze l'11 giugno 1968 a nome di (Ricalca il progetto precedente con modifica del proprietario)
- Licenza di abitabilità n. 207 rilasciata in data 29 settembre 1969 dal Comune di Firenze
- CONDONO 28967/1985 (Modifiche alle aperture nel locale seminterrato)
- CONDONO 28968/1985 (Costruzione di un piccolo annesso nel resede esterno del laboratorio)
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 6075 del 16 novembre 2004: Ristrutturazione Edilizia con frazionamento del locale artigianale a piano seminterrato e costruzione di 6 nuove unità residenziali e relativa variante in corso d'opera (Variante 25902 del 12/05/2006)
- L'unità immobiliare è dotata di Attestazione di Abitabilità (n. 31189 del 4 giugno 2006).

Lo stato attuale non risulta conforme allo stato autorizzato per la presenza del guardaroba e del soppalco.

In base al parere espresso dal CTU, per quanto riguarda il guardaroba, tale opera potrà essere sanata dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 mentre il soppalco non rispetta i requisiti dimensionali previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Firenze (art. 36) e quindi dovrà essere demolito.

Per regolarizzare il bene si prevede un costo di 1.000€ per la sanatoria e 1.500€ per la demolizione del soppalco.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge n. 47/85, e all'articolo 46, comma 5, del DPR 380/2001.

PREZZO DI VENDITA

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO.

Prezzo base: € 129.550,00= (centoventinovemilacinquecentocinquanta/00);

Offerta minima: € 97.200,00= (novantasettemiladuecento/00) arrotondato per eccesso.

Aumento minimo: € 2.600,00= (duemilaseicento/00, 2% della base d'asta arrotondato per eccesso).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta **entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita**, esclusivamente CON MODALITA' TELEMATICHE, all'interno del portale www.spazioaste.it, previa registrazione, attraverso la funzione "invia offerta", seguendo le indicazioni contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

Se l'offerente intende avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta, 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.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo:http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile, cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

ATTENZIONE: il file generato dal portale contenente l'offerta non deve essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente non ricevesse la mail dal Portale delle Vendite Pubbliche, dovrà "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione e senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

In merito alla figura del c.d. "spettatore" previsto dall'art. 20 del DM n.32/15 è concessa la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che agli offerenti, esclusivamente al debitore, ai creditori ed agli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata, compilando i dati del forum, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine per la 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 la possibilità di intervenire in alcun modo.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- a) i **dati identificativi dell'offerente** (cognome e nome/denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, stato civile, indirizzo e-mail);
- 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** e i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'**indicazione del referente della procedura** (delegato alla vendita)
- g) la **data** e l'**ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'**indicazione del prezzo offerto**, pari o superiore all'offerta minima ed il **termine del relativo pagamento** (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'**importo versato a titolo di cauzione**;
- l) la **data**, l'**orario** ed 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** o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica: copia di un documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale** dell'offerente e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di **offerente persona giuridica: copia del certificato della Camera di Commercio** da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonchè **copia di un documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale** del legale rappresentante e dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del versamento della cauzione** a garanzia dell'offerta (data, orario e numero di CRO) di importo pari o superiore al **10% del prezzo offerto**, che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione"- senza alcun riferimento al numero di RGE della procedura**) eseguito alle seguenti coordinate bancarie:

Conto corrente intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. N. 135/2022

aperto presso Chianti Banca

IBAN: IT09L0867302802000000916737

Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno **cinque giorni prima della data prevista per la vendita**. 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 delle medesime in caso di esclusione o mancata

4) se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata dichiarazione contenente anche i corrispondenti dati del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge contenente il c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c.;

5) qualora l'offerta venga presentata in nome e per conto di **un minore** dovrà essere depositata **autorizzazione del Giudice Tutelare** e l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori con copia del relativo documento d'identità e del codice fiscale;

6) se l'offerente è **interdetto, inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno** dovrà essere depositata **autorizzazione del Giudice Tutelare e provvedimento di nomina** e l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal soggetto munito da poteri di firma con copia del relativo documento d'identità e del codice fiscale;

7) se l'offerente è **cittadino straniero** dovranno essere allegati i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta d'identità e codice fiscale del presentatore.

L'offerta potrà essere formulata:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da almeno tre anni allegando permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità;

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

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 DM n.32 del 26.02.2015);

- 8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione 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 al titolare della casella di posta elettronica certificata (nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo *al titolare della casella di posta elettronica certificata* previsto nell'art. 12, co. 4, DM 32/2015, non è attualmente operativo);
- 9) l'eventuale **indicazione 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.;
- 10) l'eventuale **richiesta di tassazione** calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di **agevolazione fiscale**);
- 11) la **ricevuta del versamento del bollo virtuale** pari ad **euro 16,00** che dovrà essere effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi on line, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp; si precisa che tale importo, il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione, non sarà rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 12) la **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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"**;
- 13) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella perizia e nei suoi allegati.

Si evidenzia che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno previsto per la vendita il Professionista Delegato procederà **all'esame delle offerte ed alla delibera sulle stesse.**

Sarà autorizzata la partecipazione alle operazioni di vendita, come detto, esclusivamente al debitore,

ai creditori ed agli eventuali comproprietari non eseguiti.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando, allo scadere del termine previsto dal programma dall'ultima offerta, non saranno stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta presentata per quel lotto, anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale, il bene sarà comunque aggiudicato al medesimo;

- in presenza di più offerte presentate per quel lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett.f) del DM 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.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili verranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior 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 saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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** da parte di creditori ex art. 588 c.p.c.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Firenze aperto presso Chianti Banca (IBAN: IT09L086730280200000916737) **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).**

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante.

Creditore fondiario (di 1° grado):

Ove dovesse trattarsi di esecuzione su credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, avrà 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 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 120 giorni all'esito della gara (termine non soggetto a sospensione feriale)**; 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, **come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento** versando il restante 15% (detratta la cauzione) sul conto intestato alla procedura.

Il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il proprio credito complessivo, e, nei dieci giorni successivi, tale importo verrà comunicato all'aggiudicatario unitamente alle coordinate bancarie necessarie per il versamento. Ove l'aggiudicatario, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione, non riceva la predetta comunicazione, sarà legittimato a versare l'intero saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura.

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

Si fa presente che per legge il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre al connesso rimborso spese generali, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Ai sensi del novellato art. 560 cpc, nei casi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, lo sgombero forzoso ed informale ad opera del custode è consentito solo a richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario. In tale caso l'aggiudicatario dovrà avanzare una specifica istanza o direttamente al professionista delegato, che la alleggerà all'informativa al giudice in merito alla tempestiva corresponsione del saldo prezzo, oppure, direttamente al G.E., con deposito dell'istanza in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, fintanto che non sia stato pronunciato

provvedimento di aggiudicazione del bene.

Si precisa inoltre che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in 50123 Firenze, Viale Gramsci n.7, fatto salvo quanto detto in merito alla presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, l'IVG di Firenze, tel. 055-2340830 - www.isveg.it oppure collegandosi al sito Astalegale.net.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490, I co., C.p.c. e 161 quater Disp Att. C.p.c.;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;
- avviso di vendita per estratto sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO", sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 055 490564 – fax 055 244979 – email: segreteria@libero.it.

Firenze, 10 luglio 2024

Il professionista delegato

Avv. Bernardo Neto

