

Tribunale Ordinario di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedimento di esecuzione immobiliare nn. 843/2011+504/2012 R.G.E.
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.p.c., con modalità telematica sincrona

Il sottoscritto, dottor Andrea Venturini, notaio in Montespertoli (FI), professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze, al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del Procedimento di esecuzione immobiliare nn. 843/2011+504/2012 R.G.E, giusta Provvedimento in data 10 febbraio 2022, considerato che la società Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro, di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, quale gestore della pubblicità telematica, a norma dell'art. 490 C.p.c.,

AVVISA

che il **18 novembre 2024, alle ore 11:30**, presso il proprio ufficio secondario in Firenze, Via Masaccio n.c. 187, procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle **operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona**, del compendio, di seguito descritto, nel rispetto della normativa regolamentare, di cui all'art. 161ter delle Disp. att. C.p.c., di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, dell'Ordinanza di delega e del presente avviso. Il bene sarà posto in vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, anche con 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 del Codice civile; il tutto, come meglio risulta descritto, in ogni sua parte, nelle consulenze estimative in atti, alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina del compendio in questione e della sua storia edilizio-urbanistica. La vendita avverrà in un unico lotto (lotto 6, come da CCTTU in atti).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene, che compone il lotto, di seguito descritto (lotto 6, come da CCTTU in atti), fa parte di un più ampio complesso immobiliare aziendale, ubicato tra il capoluogo del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) e i Comuni di Montespertoli (FI) e Tavarnelle Val di Pesa (FI), più precisamente nella vallata di San Pancrazio. Il lotto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e secondo la più precisa descrizione contenuta nella prima CTU agli atti (**licenziata il giorno 8 agosto 2013**), dalla quale si rileva, anche sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, che i fabbricati (e i terreni) in questione sono posti, per quanto riguarda il P.R.G. vigente, *in complessi edilizi n. "17", in zona "E 1", quali ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali art. 63 e in zona "E 2", quali ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.* La zona inoltre è soggetta a vincolo idrogeologico secondo il R.D. n. 3267/1923. *(I terreni ricadono in aree sottoposte a vari vincoli e prescrizioni del P.R.G. vigente del Comune di San Casciano Val di Pesa.* Pertanto, ogni intervento futuro nei terreni dovrà ottenere specifiche autorizzazioni e nulla osta del Comune di San Casciano in Val di Pesa e di tutti gli altri Enti competenti in materia.)

In sintesi, e con riferimento ai fabbricati interessati, l'attuale assetto strategico e normativo del Comune di San Casciano Val di Pesa prevede che ogni intervento edilizio "importante", riguardante i fabbricati agricoli dell'Azienda, dovrà essere soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero o comunque essere sviluppato nell'ambito di nuovi piani di Miglioramento Agricolo all'interno del quale deve essere considerata una loro eventuale alienazione.

LOTTO 6

In Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), piena proprietà, pari all'intero, di fabbricato rurale, a uso cantina di vinificazione, di storica formazione, denominato "APPASSITOIO", a cui si accede dalla strada comunale Via Malafrasca attraverso il viale panoramico, costeggiato da cipressi, lungo circa un chilometro.

Dal vialetto sterrato di fronte all'edificio rurale in questione si accede ai locali del piano terra dell'"Appassitoio", tramite portone in legno, dove sono collocati i diversi ambienti, e più precisamente:

- locale cantina, per lo stoccaggio di prodotti agricoli, imbottigliamento, pesatura, ricovero prodotti dell'Azienda;
- locale tinaia, con tini in cemento, al quale si accede dalla cantina e da una porta esterna sul lato tergo dell'edificio;
- ampio locale, adibito a tinaia, anch'esso accessibile dalla suddetta cantina.

Nell'ingombro planimetrico della particella catastale in questione, al piano seminterrato è ubicata un'altra cantina, accessibile da locali non oggetto della presente procedura esecutiva: pertanto, in caso di vendita, dovrà essere chiuso l'accesso alla cantina da detti locali e aperto un accesso dall'esterno, trasformando una delle finestre lato est in porta-finestra;

- appassitoio, parzialmente abusivo, al piano primo;
- terrazza, a copertura delle zone cantina e tinaia, a cui si accede dal resede della villa.

Al Catasto Terreni del Comune di San Casciano in Val di Pesa quanto sopra è rappresentato nel foglio 64, dalla particella 96,

- porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie are 01, centiare 89, redditi: dominicale, Euro 0,59; agrario, Euro 0,34;
- porzione AB, qualità fabbricato rurale, superficie are 07, centiare 41.

Si precisa che per tale particella pende esame di ruralità - variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, nella Legge 24 novembre 2006, n. 286.

Situazione urbanistica: come emerge dalla prima CTU in atti, sulla base delle verifiche eseguite presso gli uffici tecnici del Comune di San Casciano in Val di Pesa è risultato che il fabbricato, nella sua consistenza originaria, è anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente, esso è stato interessato da alcuni lavori, tra cui la sopraelevazione della zona denominata "appassitoio": detti lavori furono eseguiti nel 1995, in assenza di permesso edilizio, e furono oggetto di sopralluogo da parte della Polizia Municipale e successiva Ordinanza di demolizione. E' stata presentata domanda di sanatoria edilizia (pratica n. 100/1995), per la quale è stato espresso parere negativo, mancando il presupposto della doppia conformità, con conseguente diniego della Concessione. Pertanto, il CTU ha considerato la zona sopraelevata abusiva e ha detratto dal valore della parte regolare l'importo necessario (Euro 60.000,00) per la messa in pristino.

Inoltre, sono stati presentati i seguenti permessi edilizi: a) Pratica n. 727/2004 DIA, relativa a opere di manutenzione straordinaria; b) Pratica n. 310/2006 DIA, per consolidamento solaio della zona cantina; c) Autorizzazione allo scarico acque reflue n. 5/2005.

Il fabbricato è inserito nel P.M.A.A. n. 656, dell'anno 2004.

Infine, si evidenzia che è stato presentato Accertamento di Conformità in sanatoria, pratica n. 749/2005, per modifica di strada podereale, definita con parere favorevole e rilascio del Permesso a sanatoria in data 29 maggio 2007.

Come confermato dal Custode Giudiziario nominato IS.VE.G., il lotto risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Con riferimento al regime dei diritti di reimpianto, con il regolamento UE n. 1308/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013, entrato in vigore il 1° gennaio 2014, è stata emanata la nuova organizzazione comune dei mercati dei prodotti agricoli, compresa la nuova OCM vitivinicola, che subisce profonde modifiche.

Ulteriori disposizioni in materia sono state emanate con il Regolamento delegato (UE) n. 2015/560, della Commissione del 15 dicembre 2014, e con il Regolamento di esecuzione (UE) n. 2015/561, della Commissione del 7 aprile 2015.

A livello nazionale, la normativa sopra richiamata è stata recepita con Decreto ministeriale n. 12272, del 15 dicembre 2015, sulla base del quale la Regione Toscana ha adottato, con Delibera di Giunta Regionale del 29 dicembre 2015, n. 1304, le "Prime disposizioni regionali per l'applicazione del Regolamento UE n. 1308/2013 e indirizzi operativi per lo svolgimento delle funzioni amministrative relative alla gestione e al controllo del potenziale viticolo", che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2016: sono, in ogni caso, fatte salve le disposizioni relative alle comunicazioni, finalizzate all'aggiornamento dello schedario viticolo.

Le nuove disposizioni, sopra richiamate, sono entrate in vigore a far data dal 1° gennaio 2016.

Le principali novità, relative alla gestione del potenziale viticolo e alle nuove regole per la realizzazione delle superfici vitate, sono le seguenti:

- abrogazione del sistema dei diritti di impianto e reimpianto e passaggio al sistema delle autorizzazioni: dal 1° gennaio 2016 il sistema del reimpianto delle superfici vitate, a fronte di un diritto a impiantare, originatosi a seguito dell'estirpazione di una superficie vitata è abrogato e sostituito dal sistema delle autorizzazioni, ossia il conduttore che intende procedere alla realizzazione di una superficie vitata deve essere stato preventivamente autorizzato dalle competenti autorità nei seguenti casi:

1) rilascio di autorizzazione a seguito di estirpazione di una superficie vitata, con reimpianto per una superficie equivalente entro la fine della seconda campagna successiva a quella in cui è avvenuta l'estirpazione;

2) rilascio di autorizzazione a fronte dell'impegno a estirpare un vigneto di superficie almeno equivalente: il vigneto preesistente, oggetto dell'impegno, deve essere estirpato entro la fine del quarto anno a far data dalla realizzazione della nuova superficie vitata; impegno, corredato dalla costituzione di una fideiussione, stipulata in favore della Regione Toscana;

3) rilascio di autorizzazione per una nuova superficie vitata: al fine di consentire un aumento controllato delle superfici vitate, l'Unione Europea mette a disposizione, ogni anno, autorizzazioni per nuovi vigneti per una superficie pari, al massimo, all'1% delle superfici vitate impiantate. L'autorizzazione all'impianto ha una durata di tre (3) anni a partire dalla data di concessione dell'autorizzazione stessa; periodo nel quale deve essere effettuato l'impianto;

4) conversione in autorizzazione di un diritto di reimpianto: un diritto di reimpianto in possesso di un conduttore al 31 dicembre 2015 e non ancora utilizzato entro tale data, dal 1° gennaio 2016, prima di procedere all'impianto della superficie vitata deve essere trasformato, su richiesta dello stesso detentore, in autorizzazione al reimpianto. Il diritto deve essere trasformato e utilizzato entro la fine del periodo di validità del diritto stesso.

Qualora il diritto non abbia una data di scadenza, come i diritti rilasciati dalla Regione Toscana ai sensi del Regolamento (CE) n. 479/2008, confluito nel Regolamento (CE) n. 1234/2007, questi devono essere convertiti in autorizzazioni entro il 31 dicembre 2020.

Comunque, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni, di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

LOTTO 6

- il lotto è posto in vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona, al prezzo base di **Euro 204.060,00**; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 153.045,00**;
- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 4.081,00**;
- la vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale, nella misura di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE (vendita telematica sincrona)

Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare, a pena di inefficacia, le offerte irrevocabili di acquisto **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 23:59 DEL GIORNO 17 novembre 2024**, esclusivamente con modalità telematica, attraverso la funzione "invia offerta", seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di delega, nel presente avviso e nel "manuale utente per le vendite pubbliche", reperibile all'interno del portale: **con la precisazione, che l'offerta s'intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.**

In caso di offerta per persona da nominare, ex art. 579 comma 3 c.p.c., o presentata integralmente da un terzo procuratore, è necessario avvalersi di un Avvocato munito di procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'offerta per la vendita telematica viene redatta e cifrata mediante un software web reso disponibile dal Ministero di Grazia e Giustizia; al termine della compilazione l'offerta è resa disponibile all'utente per il download;

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **dovranno essere trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, entro il termine sopra indicato, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.**

Ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015 l'offerta può essere trasmessa altresì mediante una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". In detto caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 del DM n. 32/2015.

Si raccomanda in ogni caso di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per e-mail), pena l'alterazione dello stesso e il rischio di invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In relazione alla figura del c.d. "presentatore" (previsto dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia 32/2015), si precisa che, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni nell'ordinanza di delega, qualora sia soggetto diverso dall'offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita; in tal caso, tra gli allegati all'offerta deve necessariamente essere presente il documento d'identità dell'offerente; **le eventuali offerte, ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita, che siano presentate dallo stesso presentatore saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c. e dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (non saranno ritenute valide le offerte con cauzione prestata in misura inferiore);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

- 2) in caso di offerente persona giuridica: copia aggiornata 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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della restituzione;
- 4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge, nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge nell'ipotesi del c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., in ogni caso con copia dei documenti di identità e codice fiscale del coniuge, dell'offerente/i e dell'eventuale presentatore;
- 5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i e dell'eventuale presentatore;
- 6) 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 documenti di identità e codice fiscale di offerente/i e dell'eventuale presentatore;
- 7) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta 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 esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 8) 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;
- 9) 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 (ove previsto);
- 10) 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;
- 11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, in nessun caso soggetto a restituzione;
- 12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta non sarà ritenuta efficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicata e se l'accredito bancario di versamento della cauzione non è visibile dal Professionista Delegato al momento dell'esame delle offerte.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso l'istituto di Credito "**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**":

TRIBUNALE DI FIRENZE R.G.E. 843/2011

IT31J010300280000008160273.

Il bonifico dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto (oltre che della formale correttezza del numero di CRO/TRN), si consiglia di effettuarlo almeno **5 giorni lavorativi prima** della data della vendita indicata nel presente avviso. **Il mancato accredito del bonifico sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta è causa di esclusione dell'offerta.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerente, oltre alla cauzione, dovrà provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta, tramite l'apposita funzione. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. **Il bollo non è soggetto a restituzione.**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione. Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale "spazioaste" con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dal presentatore/offerente.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi.

Alle operazioni con modalità telematiche saranno autorizzati dal Professionista Delegato a prendere parte, come "spettatore", esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali proprietari non eseguiti, con esclusione di qualsiasi altro soggetto (secondo quanto previsto dall'articolo 20 del ridetto Decreto Ministeriale 32/2015 e dall'ordinanza di vendita delegata); La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata compilando l'apposito modulo entro il termine di presentazione dell'offerta. In caso di approvazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato il giorno **18 novembre 2024, alle ore 11:30** procederà all'esame delle offerte telematiche, previa apertura delle buste telematiche ed alla delibera sulle stesse ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte, per il medesimo lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta con modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.02.2015 n. 32. La gara 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di **Euro 4.081,00**;

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che, in caso di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente, anche in caso di sua mancata connessione/presenza nell'aula virtuale; in caso di gara sulla base dell'offerta più alta, quest'ultima potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; **in esito alla gara il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.** In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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.

In ogni caso, l'offerente (o chi ha formulato l'offerta migliore all'esito della gara) 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 e salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il bonifico.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, 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, come indicato nell'atto di precisazione del credito che il creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato entro dieci giorni dalla relativa richiesta unitamente alle coordinate bancarie

per il pagamento, versando il residuo 15%, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione o nel termine inferiore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente accesso per la procedura e alle coordinate bancarie sopra indicate.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 C.p.c..

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

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 sul conto corrente intestato alla procedura.

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

Le eventuali spese condominiali sono regolate dall'art. 63 disp. att. c.p.c.

Si precisa 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 tramite il portale www.spazioaste.it o presso il proprio ufficio secondario in Firenze, Via Masaccio n. 187.

INFORMAZIONI E VISITE

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 via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, sito internet: www.isveg.it.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per la liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro il termine del 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (e relativi allegati), sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, sul sito internet www.isveg.it, nonché per estratto sul quotidiano Corriere della Sera, nella parte denominata Corriere Fiorentino, sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Prato, Pistoia e Firenze e sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848780013 o l'indirizzo mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Maggiori informazioni potranno essere fornite previo appuntamento, dal Professionista delegato, tel. 0555001900, e-mail: aventurini@notariato.it.

La partecipazione alla vendita in ogni caso implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale, nei suoi allegati e nelle disposizioni di legge vigenti per quanto non espressamente richiamato.

Firenze, 27 giugno 2024

Il professionista delegato notaio Andrea Venturini


