

**Tribunale Ordinario di Firenze**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 505/2017 R.G.E.**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.p.c., con modalità**  
**sincrona telematica**

Il sottoscritto, dottor Andrea Venturini, notaio in Montespertoli (FI), professionista delegato, ex art. 591**bis** C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze, nell'ambito del Procedimento di esecuzione immobiliare n. 505/2017 R.G.E., giusta Provvedimento in data 23 ottobre 2018, 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 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 10.30**, 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 sincrona telematica**, dei beni immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare, di cui all'art. 161**ter** Disp. att. C.p.c., di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso. I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, 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.; il tutto come risulta meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti, alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina dei beni e della storia edilizio-urbanistica.

La vendita avverrà in un unico lotto.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

In Empoli (FI), Via di Corniola n.c. 131, piena proprietà, pari all'intero, di unità immobiliare, a uso residenziale, attualmente utilizzata come affittacamere, suddivisa in sei (6) monolocali indipendenti, non urbanisticamente legittimi, che si sviluppa ai piani terreno e primo; costituita, al piano terreno, da tre monolocali indipendenti, ciascuno con il proprio accesso esclusivo, vano di cottura - soggiorno - camera e servizio igienico; al piano primo, da altri tre monolocali, similari a quelli del piano terreno, due di questi con soppalco.

Fa parte integrante dell'intera unità immobiliare un resede esclusivo.

Nello specifico:

**PIANO TERRENO**

- monolocale, con accesso dall'ultimo portoncino sul lato destro del fabbricato, per chi lo osservi dalla Via di Corniola attraverso il resede esclusivo, costituito da soggiorno-camera-cottura, servizio igienico, piccolo disbrigo e un ripostiglio, in cui è presente la caldaia, a servizio di tutta l'intera unità;

- monolocale, con accesso dal portoncino posto a metà del lato destro del fabbricato, per chi lo osservi dalla Via di Corniola attraverso il resede esclusivo, costituito da soggiorno-camera-cottura, servizio igienico e piccolo disbrigo;

- monolocale, con accesso dal portone principale, costituito da soggiorno-camera-cottura, servizio igienico e piccolo disbrigo.

Dalle scale esclusive, poste nell'ingresso, con accesso dal portone principale, sotto le quali trova collocazione un piccolo ripostiglio, si accede al piano primo.

#### PIANO PRIMO

- monolocale, con accesso a destra del primo tratto di scale, costituito da soggiorno-cottura, servizio igienico, piccolo disbrigo e un soppalco;

- monolocale, con accesso a sinistra per chi arriva al piano primo dalle scale, costituito da soggiorno-cottura, servizio igienico, piccolo disbrigo e un soppalco;

- monolocale, con accesso a destra per chi arriva al piano primo dalle scale, costituito da soggiorno-cottura-camera e un servizio igienico.

Complessivamente, la superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mm. qq. 180, oltre mm. qq. 120 di resede.

Come confermato da ISVEG, il compendio risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 35, dalla particella 83, sub. 510, Via di Corniola 131 piano: T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 10, superficie catastale totale mm. qq. 217, rendita Euro 1.110,38.

**Situazione urbanistica:** 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 CTU agli atti, dalla quale si rileva che il fabbricato, di cui il bene in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Per gli interventi eseguiti successivamente sull'unità immobiliare, sono state depositate, al Comune di Empoli, le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 903 del 19 dicembre 2000, a cui ha fatto seguito la Variante n. 184, del 21 marzo 2002: a seguito della presentazione della DIA appena citata, in data 18 giugno 2004 è stata depositata l'Attestazione di Abitabilità o Agibilità, protocollata al numero 23363,

- Denuncia di Inizio Attività n. 226 del 21 aprile 2010, con inizio lavori depositati in data 3 giugno 2010, e fine lavori depositati in data 30 dicembre 2010.

Successivamente all'anno 2010 non sono state depositate pratiche edilizie al Comune di Empoli. Si fa presente che, avendo verificato in fase di sopralluogo la suddivisione in sei monocali, con presenza di angoli cottura in ciascuna unità, il CTU interpellava il Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Empoli per verificare la possibilità di sanatoria della situazione riscontrata. Il Tecnico riferiva che l'utilizzo di affittacamere, in edifici residenziali, è conforme urbanisticamente, ma che la suddivisione creata con sei monocali, con presenza di angoli cottura in ciascuno di essi non è ammissibile e non è sanabile. infatti, trattandosi di immobile ricadente in zona agricola, la superficie minima, la superficie minima disponibile per eseguire frazionamenti e creare nuove

unità immobiliari è pari a mm. qq. 80; pertanto, viste le dimensioni assai minori dei vari monolocali generati, non vi è possibilità di sanatoria e, pertanto, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino della situazione, di cui alla DIA del 2010, creando un'unica cucina per tutte le porzioni utilizzate di affittacamere.

\*\*\*

**Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di necessità, potrà comunque, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.**

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

- il lotto è posto in vendita senza incanto al prezzo base di **Euro 350.000,00**; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'**offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 262.500,00**;
- 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 7.000,00**;
- 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 IL GIORNO le ore 23:59 del 17 novembre 2024**, esclusivamente con modalità telematica, attraverso la funzione "invia offerta" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e del "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 sia 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@giustiziacert.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 minorenni, 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 notarile - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, 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. 505/2017**

**IT97V0103002803000002126690.**

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](http://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 10.30** 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 7.000,00**;

**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 accompagni 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 di ciascun lotto, 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](http://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](http://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](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), sul sito internet [www.isveg.it](http://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](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

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



Andrea Venturini