



**TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO CONTENZIOSO CIVILE R.G. 11624/2022**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.
ASTA IN MODALITA' TELEMATICA
(TERZO ESPERIMENTO)**

Il sottoscritto Avv. Federico Albini, Professionista Delegato alla vendita nominato dal Giudice del Tribunale di Firenze, Dott. ssa Giovanna Mazza, poi sostituita dalla Dott. ssa Patrizia Pompei, ex art. 591 *bis* c.p.c. nel procedimento di divisione endoesecutiva R.G. 11624/22 (promanante dall'esecuzione immobiliare Tribunale di Firenze R.G.E. 254/20) con ordinanza del 13.7.2023 e successiva integrazione del 4.9.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c., individuata la società Astalegale.net S.p.A., iscritta nel registro di cui all'art. 3 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32, quale soggetto gestore della vendita telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, società che, in forza di convenzione con il Tribunale di Firenze, curerà altresì la gestione della pubblicità telematica, col presente atto

AVVISA

che il giorno **19 novembre 2024 ore 15.00 e ss.** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.A., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al citato D.M. n. 32/2015, per quanto applicabile, dell'ordinanza di delega e del presente avviso, al primo esperimento della VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA, degli immobili di seguito descritti, sulla base della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Silvia Bertellotti in data 3.1.2022 a cui si rimanda per maggiori dettagli.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà box coperto realizzato in lastre di lamiera ondulata su struttura leggera in ferro e portelli di accesso autonomo in metallo verniciato di mq 9,00 posto in Firenze Via dell'Olivuzzo 117. Confini parti comuni, parti condominiali salvo se altri.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio di Mappa 87, Particella 1999, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superficie catastale 8,00 mq, rendita € 52,59=;

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come risulta dalla relazione peritale, alla data del sopralluogo, l'immobile di cui al lotto 1 risulta in uso alla parte esecutata e deve pertanto considerarsi LIBERO. Presso L'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o di comodato aventi ad oggetto i predetti beni.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla relazione peritale dell'Arch. Silvia Bertellotti del 3.1.2022 cui si fa completo richiamo, risulta quanto segue.

Gli immobili risultano edificati in base a progetto dell'anno 1962 (1962.909 collocazione CF 17421). L'abitabilità è stata riconosciuta nel 1968 (pratica n. 27 cfr. rete civica Comune di Firenze). Gli immobili sono stati interessati dalla pratica di Condono Edilizio n. 54742/1985 del 23.4.1986 presso il Comune di Firenze.

Lotto 1 (part. 1999)

All'esito della suddetta pratica di condono, con determinazione n. 03/11281/38 DV il Comune di Firenze ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria del 24.11.2003 n. 14150 in base alla quale l'immobile era stato condonato per una superficie di 7,84 mq. Tuttavia detto immobile misura 9 mq di superficie. Secondo il perito

estimatore, tale difformità non è rettificabile in base alle norme edilizie vigenti, alla data della redazione della perizia, per cui sarà “necessario provvedere alla MESSA IN PRISTINO dello stato rappresentato nei titoli edilizi (condono)” e quindi “allo smontaggio della porzione sinistra (guardando il garage) e il rimontaggio della struttura, previo taglio dei pannelli, nel rispetto delle misure indicate, previa verifica presso gli uffici competenti della necessità o meno di presentare una pratica edilizia s/o strutturale” (cfr. perizia pag. 18/30). Sotto il profilo catastale, l’immobile risulta invece conforme alla rappresentazione schematica catastale. Il perito, nella propria relazione, stima ed indica in € 3.500,00= i costi per le pratiche edilizie di regolarizzazione ed eventuali sanzioni. In ordine al prezzo del presente lotto, il perito assevera che “dal valore stimato, sarà necessario sottrarre l’importo stimato per regolarizzazione urbanistica e catastale”, per cui **il prezzo base appresso indicato tiene conto di tale detrazione**. Ed altresì, “viste le dimensioni esigue” (cui deve essere ridotto) “non è possibile” utilizzare l’immobile per auto, ma come ripostiglio (cfr. perizia pag. 25/30).

VINCOLI, ONERI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO

Come risulta dalla relazione peritale, gli immobili fanno parte del costituito Condominio Via dell’Olivuzzo 127/129 – Via Duccio da Buoninsegna 32/34 Firenze. Come indicato nella relazione peritale, l’amministratore del condominio ha indicato in circa € 190,00= l’ammontare annuale degli oneri condominiali relativi ai lotti suindicati, anche se appare plausibile che detto importo sia cumulativo per i tre immobili originariamente posti in vendita, così come lo è l’importo della morosità che, a tutto l’anno 2021, ammontava a € 885,78=. Dai registri immobiliari non risultano formalità pregiudizievoli destinate a restare sui beni anche a carico degli aggiudicatari.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La vendita non è soggetta all’imposta sul valore aggiunto (I.V.A.).

CONDIZIONI ECONOMICHE

Come da relazione peritale, gli immobili, suddivisi in lotti vengono posti in vendita alle seguenti condizioni economiche:

LOTTO 1

PREZZO BASE	€	7.290,00=
OFFERTA MINIMA	€	5.467,50=
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO		
RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.)	€	220,00=

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella citata relazione di stima, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori e servitù attive esistenti e passive apparenti anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, in particolare alla L. 47/1985 e al D.M. 37/2008 e successive modificazioni nonché alle altre norme di legge per quanto non espressamente indicato, fermo il disposto dell’art. 2922 del cod. civile.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia estimativa, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima e valutazione dei beni.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o art. 40 comma 2 Legge 47/1985, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 46 comma 5 del citato D.P.R. 380/2001 o dell’art. 40 comma 6 della citata Legge 47/1985, purché presenti domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento o, in

manca, entro 120 giorni dalla sua emissione.

Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il Decreto di Trasferimento dei beni e sarà effettuata a cura del Professionista Delegato.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene, consistenti nelle imposte (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto – ove dovuta – imposte ipotecarie e catastali) e nel 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ed il relativo rimborso forfettario pari delle spese generali pari al 10% dei compensi, **saranno a carico dell'acquirente**, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti ex art. 586 c.p.c., **saranno a carico della procedura**.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica: *Astalegale.net S.p.A.*

Portale del gestore della vendita telematica: *www.spazioaste.it*

Referente della procedura: *Avv. Federico Albini*

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** (e cioè **entro il 18 novembre 2024 ore 23,59**), **esclusivamente** in conformità con le disposizioni previste dagli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia del 26.2.2015 n. 32, all'interno della piattaforma www.spazioaste.it, previa registrazione (v. *infra* "Sintesi delle modalità di partecipazione"), attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo *web* denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari richiesti dal presente avviso (v. *infra* "Contenuto dell'offerta"), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it per il tramite di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (trattasi di una particolare casella p.e.c. identificativa, c.d. *pec-id*, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica; questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 D.M. 32/2015), oppure, in alternativa, per il tramite di una qualsiasi casella p.e.c. (anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende formulare l'offerta), purché, in questo caso, l'offerta sia firmata digitalmente.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta restituito dal sistema, poiché ciò comporterebbe l'alterazione dello stesso file e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015, sarà riconosciuta la qualifica di "presentatore dell'offerta" esclusivamente a

- a) l'offerente diretto;
- b) avvocato dell'offerente munito di procura speciale rilasciata esclusivamente per atto di notaio o per scrittura privata autenticata da notaio (in questo caso non vale l'autentica dell'avvocato stesso) in data anteriore alla presentazione dell'offerta (ovvero in pari data della stessa), da allegare all'offerta;
- c) avvocato nel caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. (con procura rilasciata nei modi e nei termini di cui al punto precedente) da allegare alla dichiarazione di nomina.

Si precisa altresì che **in ogni caso, il presentatore potrà predisporre ed inviare una sola offerta d'acquisto per ciascun lotto e per ciascun tentativo di vendita.**

Il portale non accetta le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte. Le

operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente o presentatore, pertanto non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Al fine di evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nello stesso in modo segreto.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare o assistere alla vendita telematica è necessario registrarsi al Portale www.spazioaste.it. Per effettuare la registrazione cliccare sulla voce "Accedi/Registrati" posta in alto a destra nella *homepage* inserendo nel *form* di registrazione tutti i dati obbligatori richiesti; scegliere successivamente un *username* e una *password* che saranno poi utilizzate per gli accessi al Portale. È possibile registrarsi come "persona fisica" o come "persona giuridica": in quest'ultimo caso, compilare anche la sezione "Dati società" spuntando la voce "Rappresentante legale di società".

Completata la compilazione del *form* di registrazione, prendere visione del Regolamento del sito e dell'informativa *Privacy*, posti a fondo pagina e accettarne i termini e, per completare la prima fase del processo di registrazione, cliccare su "Accetta Condizioni e Crea Utenza", quindi confermare l'utenza attraverso il *link* che verrà inviato a mezzo *E mail* alla casella di posta elettronica (ordinaria) indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato, l'utente potrà accedere al Portale delle vendite immobiliari cliccando sulla voce "Accedi/Registrati", posta in alto a destra, selezionando "Vendite Immobiliari" ed inserendo il proprio *username* e la propria *password* scelti in sede di registrazione iniziale.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (*username* e *password*) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione a sistema. Le comunicazioni saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato per via telematica all'indirizzo di posta elettronica fornito dall'utente e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I dati inseriti in fase di registrazione al portale (o successivamente modificati) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere dell'utente registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi eventuale variazione dell'indirizzo *E mail*.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta, come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, con indicazione dello stato civile e, in caso di matrimonio, del vigente regime patrimoniale tra i coniugi. Per gli offerenti residenti "*fuori dal territorio dello Stato cui non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare ed allegare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*" (cfr. art. 12 comma 2 D.M. 32/2015);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale;
- d) il numero del lotto o altro dato identificativo del medesimo;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del nominativo del professionista delegato alla vendita;
- 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;
- 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 e dal quale proviene la somma oggetto del bonifico

di cui alla lettera precedente;

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 ovvero, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) recapito di telefonia mobile ed indirizzo casella *E mail* ordinaria ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti in forma di documento informatico o in copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi (art. 13 comma 1 D.M. 32/2015):

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente nonché dell'eventuale presentatore, ove diverso dall'offerente. Per gli offerenti non residenti in Italia e sprovvisti di codice fiscale dovranno allegarsi i documenti indicati all'art. 12 comma 2 D.M. 32/15 (v. lettera "a");

2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A., attestante i dati relativi alla rappresentanza della società o dell'ente 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 copia del documento d'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 recare come causale la sola dizione "versamento cauzione lotto n. ____", senza altre indicazioni. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE);

4) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato a parte esclusivamente con modalità telematica tramite servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>; il sistema genererà la ricevuta di pagamento da allegarsi all'offerta. Si precisa che tale imposta non sarà rimborsata in caso di mancata aggiudicazione;

5) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati: a) apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge; b) copia del documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità anche del coniuge c) eventuale dichiarazione firmata dal coniuge in caso di rifiuto del coacquisto ex art. 179 c.c.;

6) **se l'offerta è formulata dal genitore per conto del figlio minore**, dovranno essere allegati: copia di documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità del genitore e del figlio e copia di documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore; l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

7) **se l'offerta è formulata dal tutore per conto di un minore o di un interdetto, dal curatore per conto di un inabilitato o dall'amministratore di sostegno per conto del soggetto beneficiario**, dovrà essere allegata copia di documento di identità e del codice fiscale in corso di validità di tutti i suddetti soggetti, nonché copia del provvedimento di nomina alle suddette funzioni e dell'autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

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

- da cittadini U.E. ed E.F.T.A. (Norvegia, Islanda, Liechtenstein, Svizzera), nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;

- da cittadini stranieri *extra* U.E. ed *extra* E.F.T.A. regolarmente soggiornanti, loro familiari e da apolidi residenti in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno (da allegare all'offerta);

- da cittadini stranieri *extra* U.E. ed *extra* E.F.T.A. non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra la Repubblica Italiana e lo Stato di appartenenza.

9) **se l'offerta è formulata da più persone (offerta congiunta)**, 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** speciale – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata – **rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che comprenda espressamente il conferimento del potere e della facoltà di formulare eventuali offerte in aumento**;

10) se l'offerta è presentata per mezzo di un avvocato deve essere allegata la **procura speciale notarile**

recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

11) ove l'offerente intenda far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di mutuo o 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 esistente, allegare dichiarazione contenente tale manifestazione di volontà ed espressamente indicare l'opzione scelta.

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

13) la dichiarazione di essere edotti 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.

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

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere redatte in documenti separati da scansionare ed allegare telematicamente all'offerta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze 3 Via Forlanini

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE R.G. 11624-22**

Codice IBAN: **IT 91 Q 08673 02802 000000 912614**

Causale "versamento cauzione – lotto n. 1".

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta e cioè entro il giorno 18 novembre 2024 ore 23,59. Fermo il suddetto termine, si consiglia di effettuare il bonifico prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da risultare visibile il relativo accredito alla scadenza del termine per l'esame delle 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 da ciascun offerente per il versamento della stessa.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti e con le modalità indicate nell'offerta, così come in caso di mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, **questi sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa (art. 587 c.p.c.)**.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno e nell'orario fissato per l'apertura delle offerte e per la vendita (19 novembre 2024 alle ore 15:00), gli offerenti interessati ad assistere alle operazioni di vendita e a partecipare alla gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e risultare quindi *online*. L'accesso al portale avviene mediante le "credenziali univoche di partecipazione" alla singola vendita che verranno inviate automaticamente dal gestore della vendita (Astalegale.net S.p.A.) a mezzo p.e.c. all'indirizzo p.e.c. del presentatore dell'offerta, indicato sul modello web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avverrà dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'orario stabilito per l'apertura delle offerte. La p.e.c., oltre alle credenziali suddette, conterrà altresì il *link* per l'accesso diretto alla "aula virtuale" della vendita. Sarà possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "partecipa" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse, inserendo nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici identificativi ricevuti e successivamente cliccando su "Accedi", dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa sulla *Privacy*.

Anche in questo caso l'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o a divulgarli a terzi; detti codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma www.spazioaste.it.

All'orario stabilito, il Professionista delegato referente della vendita aprirà l'aula virtuale ed inizierà le operazioni di vendita. L'aula virtuale si attiva solo quando è aperta dal professionista delegato. Gli utenti

rimangano in attesa dell'apertura. Se sono presentate offerte, il Professionista delegato inizierà con l'esame delle offerte e successivamente darà luogo alla gara come da modalità stabilite dal presente avviso. Per confermare la presenza all'interno dell'aula così da partecipare alle operazioni di vendita ed eventualmente alla gara, gli utenti dovranno cliccare sul pulsante "Vai all'aula virtuale" e successivamente sul pulsante "Conferma la presenza".

Alle operazioni di vendita potranno assistere come "spettatore" con modalità telematiche, previa autorizzazione del Professionista delegato, esclusivamente e soltanto il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti. I suddetti interessati dovranno inviare una richiesta entrando nella scheda di dettaglio dell'immobile di interesse, cliccare su "Partecipa", e successivamente su "Assisti alla vendita", compilando il *form* di richiesta inserendo tutti i dati necessari e successivamente cliccare su "Richiedi credenziali" per l'inoltro del *form*. La richiesta deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. A seguito dell'approvazione, verranno inviate ai richiedenti le credenziali univoche per l'accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti così autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita (19 novembre 2024 alle ore 15:00), il Professionista delegato procederà, previa apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura e procederà all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "**SINCRONA TELEMATICA**" in conformità alle disposizioni impartite dal Tribunale con l'ordinanza di delega.

Il Professionista delegato **dichiarerà inefficaci ovvero inammissibili** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e per quanto stabilito dall'ordinanza di delega **le offerte**

- presentate oltre il termine fissato;
- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata;
- non accompagnate dalla cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate. Si ripete che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero non inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015;
- formulate da più persone ove non sia allegata procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- che prevedano il pagamento del saldo del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto);
- eventuali ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita che siano presentate dallo stesso soggetto c.d. presentatore.

Al termine dell'esame delle offerte, il Professionista delegato ne comunicherà l'esito ai presenti nell'aula virtuale indicando gli offerenti ammessi. A tal proposito 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 *offline* 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 (purché non inferiore all'offerta minima) a condizione che non siano state presentate domande di assegnazione e che il Professionista Delegato ritenga che non via siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- nel caso in cui gli offerenti non siano presenti *online* alle operazioni di vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, il bene viene aggiudicato al maggior offerente (a all'unico offerente) anche se non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà 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. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura **non inferiore ad € 220,00=**. 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 se:

a) il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **In caso di più offerenti e di assenza di gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e non 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, di colui che abbia versato la cauzione di maggiore importo, ovvero ancora, in caso di parità di importo delle cauzioni, a colui che abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, ovvero infine, nel caso sia indicato termine uguale per il versamento del saldo prezzo, a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

- Se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base di vendita non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Il Professionista delegato redigerà apposito verbale relativo a tutte le operazioni di vendita, indicando le circostanze di tempo e di luogo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria e l'identificazione dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato dall'aggiudicatario entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. N.B. si ricorda che detto termine **NON** è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi nuovamente si riportano:

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze 3 Via Forlanini

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE R.G. 11624-22**

Codice IBAN: **IT 91 Q 08673 02802 000000 912614**

con causale **"versamento saldo prezzo di aggiudicazione lotto n. 1"**.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti e con le modalità indicate nell'offerta, così come in caso di mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, **questi sarà dichiarato decaduto e, oltre a perdere la cauzione, nel caso in cui il bene sia successivamente aggiudicato ad un prezzo che, sommato alla cauzione incamerata, risulti inferiore al prezzo non versato della precedente aggiudicazione, sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.)**.

Nel caso 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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, 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) dall'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, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il**

pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Eventuale apposito provvedimento del giudice potrà modificare la percentuale del saldo prezzo da versare al creditore fondiario.

In ogni caso, l'attribuzione diretta della quota del saldo prezzo al creditore fondiario deve intendersi come provvisoria e soggetta a possibile conguaglio in sede di distribuzione.

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, esso dovrà versare l'intero saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, **che ne faccia espressa indicazione nell'offerta**, ha la possibilità, per la corresponsione del saldo prezzo, di stipulare un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado da iscrivere sul medesimo immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito erogante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura. Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., il decreto di trasferimento non potrà essere trascritto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

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

Si ricorda che l'aggiudicatario, ove non abbia formulato nell'offerta la richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa, prezzo valore ecc.) potrà farlo comunque prima del versamento del saldo prezzo con richiesta da presentare al Professionista delegato, possibilmente utilizzando la modulistica disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

EFFETTI TRASLATIVI, POSSESSO E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli effetti traslativi in favore dell'aggiudicatario si produrranno all'atto dell'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice. Da tale momento, l'aggiudicatario è immesso nel possesso del bene e dalla suddetta data andranno a suo favore tutti i vantaggi e a suo carico gli oneri relativi all'immobile medesimo.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla Legge 28 febbraio 2020 n. 8. Le spese di liberazione dell'immobile in questo caso resteranno a carico della procedura.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione

– ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 *bis* c.p.c., sul sito *internet* del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP), a cura del Professionista delegato;

– ai sensi dell'art. 490, comma 2 c.p.c., sui seguenti siti *internet*: **www.asteimmobili.it; www.astalegale.it; www.portaleaste.it; www.publiconline.it**; ove saranno pubblicati, a cura del professionista delegato, oltre al presente avviso, la perizia di stima con gli allegati e l'ordinanza di delega, che saranno parimenti gratuitamente pubblicati anche su sito **www.isveg.it**;

– ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., a cura della società Astalegale.net S.p.A., per via telematica sul quotidiano *online* "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a diffusione locale edito da Astalegale.net S.p.A. per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free-pass* alle condizioni contenute nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

VISITE ED INFORMAZIONI

Gli immobili potranno essere visionati, previo appuntamento da prendere con il Custode nominato IS.VE.G. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Via Poggio Bracciolini 12 – Firenze, Tel. 055.234.08.30/1 – www.isveg.it, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP): nei dettagli dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "prenota visita immobile", che consente di inoltrare la richiesta di appuntamento

direttamente al Custode. Stessa procedura può essere effettuata tramite il portale www.spazioaste.it, ove all'interno dell'annuncio, c'è la funzione "prenota la visita", e sul sito www.isveg.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista delegato Avv. Federico Albini, Via Oriani 1 Firenze – Tel. 055.57.94.20 – cell. 335.56.20.420, *E mail* federico.albini@studioalbini.it e avv.federico.albini@gmail.com.

Il Professionista delegato effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice stesso.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

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

Con osservanza.

Firenze, lì 17 luglio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Federico Albini