

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 568/2017

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.P.C.

ASTA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Lina Ruggiero, con studio in Empoli (FI) in via dei Cappuccini 71/C, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 568/2017, a norma dell'art. 490 C.P.C., 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. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno **11 DICEMBRE 2024** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. C.P.C. e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA** dei beni immobili di seguito descritti.

PROGRAMMA DI VENDITA:

- **LOTTO 2: giorno 11 DICEMBRE 2024 ore 15:30**

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 2 (complesso immobiliare località Nebbiano) composto da:

Piena proprietà di complesso immobiliare situato sulla strada che da Marcialla scende verso Certaldo lungo il bacino del torrente Agliena in zona collinare sita a circa 310 mt. di altitudine. Un primo fabbricato è costituito da una chiesa sconsacrata con canonica in stile romanico (superficie di circa 146 mq) denominata "Chiesa di Nebbiano" in totale stato di abbandono e il cui tetto è completamente crollato; in aderenza si trova un corpo di fabbrica su più piani composto da alcuni locali adibiti a magazzino/deposito più disimpegni al piano terra (superficie di circa 200 mq), mentre i piani superiori sono suddivisi in tre unità abitative: una al primo e secondo di 3,5 vani catastali, una al primo piano di 4 vani (circa 105 mq) ed una al secondo di 4 vani (circa 108 mq). Un secondo fabbricato è allocato di fronte alla chiesa e precisamente sul lato destro della strada sterrata di accesso, costruito con pietrame e composto da due piani e da un resede esclusivo (circa 300 mq); il manufatto si articola in n.4 locali al piano terra adibiti a deposito e n.6 locali al piano primo con servizi ed una loggia. Un terzo fabbricato (circa 74 mq) si trova sul lato est rispetto alla "piazzetta" intorno alla quale sono disposti tutti e tre gli edifici; quest'ultimo immobile si presenta allo stato rustico ed è composto da un piano terra ed un piano seminterrato con un unico locale al quale si accede da una scala interna.

I fabbricati presentano evidenti segni di lavori di ristrutturazione iniziati, ma poi interrotti. **Attualmente tutto il complesso è pericolante e totalmente da ristrutturare poiché da tempo in stato di abbandono.**

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono come di seguito individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo:

Foglio	part.	sub	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita (€)
35	100		A/3	3	8,5 vani	212	768,23
35	A 97	501 501	A/3	4	3,5 vani		370,56
35	97	502	A/3	4	4 vani	105	423,49
35	97	503	A/3	4	4 vani	108	423,49
35	A	500	C/2	4	116 m ²	146	239,64
35	97	506	C/2	5	51 m ²	71	123,7
35	97	507	C/2	5	89 m ²	137	216,03
35	97	508	C/2	5	37 m ²	47	89,81
35	291	501	F/1		28 m ²		
35	291	502	F/1		3 m ²		
35	292	500	F/1		675 m ²		
35	292	502	F/1		121 m ²		
35	292	503	F/1		5 m ²		
35	297	500	F/1		737 m ²		
35	297	501	F/1		301 m ²		
35	97	509	F/1		82 m ²		
35	291 292	504 504	A/2	4	3 vani	74	325,37
35	97	505				Bene comune non censibile	

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

I fabbricati situati in località Nebbiano (Certaldo), come da elaborato del CTU, sono stati oggetto di varie pratiche edilizie.

Con riferimento alla ex chiesa ed edificio aderente – primo fabbricato -:

- Domanda di Sanatoria n.463/95, prot. 4918, del 31/03/1995 per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione;
- D.I.A. n.431/05 presentata il 07/09/2005 (prot. 17928) intervento di ristrutturazione e recupero di fabbricato denominato "chiesa di Nebbiano" che ottenne parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta tenutasi il giorno 16 dicembre 2005 ma, i cui lavori non sono mai iniziati;
- D.I.A. n.65/2009 ripresentata in data 27/02/2009, Prot. 3913, in quanto scaduti i tempi della precedente, per intervento di ristrutturazione e recupero di fabbricato denominato "chiesa di Nebbiano", con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia il 02/04/2009. Anch'essa attualmente scaduta. Le opere in ogni caso non sono mai state iniziate ed il fabbricato è rimasto inalterato rispetto allo stato di fatto ai tempi della presentazione della pratica, tranne che per il decadimento continuato in questi anni.

Con riguardo al secondo fabbricato a due piani e con resede esclusivo:

- Domanda di Sanatoria n.462/95, per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, Concessione in sanatoria n. 262 rilasciata il 29/08/2003;
- D.I.A. n.432/05 presentata il 07/09/2005 (prot. 17929) per intervento di ristrutturazione e recupero di fabbricato facente parte del complesso denominato "chiesa di Nebbiano"; i lavori iniziati, sono però stati sospesi nell'ottobre 2007 e ad oggi, mai terminati;
- D.I.A. n.64/2009 ripresentata in data 27/02/2009, Prot. 3912, in quanto scaduti i tempi della precedente, per intervento di ristrutturazione e recupero di un fabbricato facente parte del complesso immobiliare "chiesa di Nebbiano", con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia il 07/04/2009. Anch'essa attualmente scaduta, i lavori non sono mai ripresi pertanto il fabbricato è rimasto inalterato rispetto allo stato di fatto ai tempi della presentazione della pratica tranne che per il decadimento continuato in questi anni.

Infine il terzo fabbricato:

- Domanda di Sanatoria n.463/95/060, per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, Prot. 4918 del 31/03/1995;
- Permesso di costruire n. 14/06 del 21/04/2006 per completa demolizione e ricostruzione di un piccolo fabbricato facente parte del complesso immobiliare "chiesa di Nebbiano" e comunicazione inizio lavori pr. n. 14 del 21/04/2006;
- Variante al Permesso di costruire n.14/06, approvato dalla Commissione Edilizia il 27/07/2010, prot.14360. I lavori iniziati, sono però stati interrotti presumibilmente sempre nell'ottobre 2007 e, ad oggi, mai terminati; lo stato attuale è rimasto a rustico ; il permesso risulta essere scaduto.

CONDIZIONI ECONOMICHE LOTTO 2

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

- **PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 367.200,00** (trecentosessantasettemiladuecento/00)
- **OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 275.400,00** (duecentosettantacinquemilaquattrocento/00)
- CAUZIONE **NON** INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 7.500,00 (settemilacinquecento/00).

REGIME FISCALE DEI DIVERSI LOTTI

La proprietà, laddove applicabile, non ha esercitato l'opzione di cui ai punti 8-bis e 8-ter art. 10 D.P.R. 633/72 pertanto, la vendita è esente IVA e soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquote variabili in funzione dell'acquirente e della tipologia di immobile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore art. 571 cpc e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare l'offerta, entro e non oltre il giorno precedente l'asta e, pertanto, **ENTRO LE ORE 23.59 DEL GIORNO 10 DICEMBRE 2024.**

L'offerta potrà essere presentata **personalmente** o **a mezzo di Avvocato** (qualora l'offerente intenda avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte).

In caso di **offerta per persona da nominare** dovrà essere rilasciata una procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art. 579 comma terzo C.P.C. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 C.P.C. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata dalla predetta procura speciale e, in mancanza di detta indicazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 la qualifica di **PRESENTATORE** verrà riconosciuta esclusivamente in capo a:

- a) offerente diretto;
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
- c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso il presentatore può presentare UNA SOLA OFFERTA PER OGNI LOTTO AD OGNI TENTATIVO DI VENDITA.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con MODALITA' TELEMATICA all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte il bollo virtuale pari ad € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica è **IRREVOCABILE** ai sensi dell'art. 571 comma terzo C.P.C., salvo che non siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line e deve essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32; precisamente deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il **numero di CRO o TRN** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) l'indirizzo della casella di **posta elettronica certificata** di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

All'offerta telematica dovranno essere allegati, oltre la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, i seguenti documenti:

DOCUMENTI OBBLIGATORI:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** (vedere paragrafo successivo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedere paragrafo successivo);
- in caso di **offerente persona fisica**: copia della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;
- in caso di **offerente persona giuridica o altro soggetto**: copia del CERTIFICATO (non semplice visura) in corso di validità (la validità è di sei mesi) RILASCIATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oltre alle eventuali delibere soci o cda autorizzative, se necessarie; nonché copia della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- l'offerente, sia egli persona fisica o diverso soggetto, **DEVE** allegare una **DICHIARAZIONE, CON FIRMA AUTOGRAFA**, nel corpo della quale lo stesso dichiara di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"*;
- 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'ultimo comma dell'art. 585 C.P.C. o, di voler subentrare nel mutuo fondiario che già insiste sul bene;

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

DOCUMENTI OBBLIGATORI PER LE DIVERSE FATTISPECIE:

- **se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge o dell'altra parte dell'unione civile relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 C.C. corredata da documenti di identità e codice fiscale offerente/i ed eventuale presentatore. Questa documentazione potrà essere prodotta anche successivamente solamente in caso di aggiudicazione ma, obbligatoriamente in tempo utile per la stesura del decreto di trasferimento.
- **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 offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovranno essere allegati 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 ed eventuale presentatore;
- **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 ed eventuale presentatore;
- per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari e 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.

L'offerta una volta compilata dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa ad un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'invio, al momento, deve essere effettuato con utilizzo di PEC ordinarie e sarà necessario **firmare digitalmente la busta**.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenete l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Riepilogo dei casi in cui necessita procura notarile da allegare all'offerta

- 1) Offerta effettuata per il tramite di un AVVOCATO: dovrà essere allegata PROCURA NOTARILE con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.
- 2) Offerta presentata da "Avvocato per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.. La procura non deve essere allegata all'offerta ma dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina entro tre giorni dall'aggiudicazione.
- 3) Offerta FORMULATA DA PIU' PERSONE:
in questo caso all'offerta dovrà essere allegata, a pena di **inammissibilità**, PROCURA degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'ATTO PUBBLICO o della SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (che nello specifico può, ad esempio, avvenire nel caso di coniugi in separazione dei beni).
La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta.
Nella fattispecie nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta.

DATI PER BONIFICO:

- Conto corrente n. 036/905482 aperto presso la Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa - Agenzia di Empoli - Piazza A. Gramsci n. 18
- **IBAN: IT 57 F086 7337 8300 0000 0905482**
- INTESTAZIONE: TRIBUNALE DI FIRENZE - R.G.E. 568/2017
- CAUSALE: "versamento cauzione"

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile da essere visibile sul conto corrente dell'esecuzione alla scadenza del termine per le offerte (si consiglia almeno nei cinque giorni lavorativi prima dell'asta) il tutto al fine di poter effettuare un controllo e, comunque, in data utile per disporre del CRO/TRN da inserire nell'offerta il cui termine ultimo di invio è fissato nel 10 dicembre 2024.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'**offerta sarà esclusa**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il **versamento del bollo virtuale**, pari ad **euro 16,00**, dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **INEFFICACI (alla luce dell'art. 571 C.P.C.) e/o INAMMISSIBILI (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

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

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

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con 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, comma primo, lett. F) D.M. 32/2015; la gara avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

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

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in merito alla figura del c.d. **SPETTATORE**, è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alle operazioni di vendita senza incanto, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita senza la possibilità di intervenire in alcun modo

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 C.P.C. l'**AUMENTO MINIMO** sarà di:

- Lotto 2: **€ 7.500,00 (settemilacinquecento/00)**;

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **TRASCORSI TRE MINUTI DALL'ULTIMA OFFERTA** senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione della attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:
 - a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppur assimilabile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con la nuova vendita.
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2, comma primo, lettera f) del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite

connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
 - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate domande di assegnazione.
- In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C. e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo; in caso di 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 importo della 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.
 - se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C. e meglio descritti in ogni loro parte- ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati- nella consulenza tecnica redatta dall'Arch. Cecilia Franchi cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario

nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e alle coordinate bancarie sopra indicate.

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

L'omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, comporterà la dichiarazione da parte del Giudice dell'Esecuzione della decadenza dell'aggiudicatario con decreto e la pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 C.P.C.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un **CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CON IPOTECA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE AGGIUDICATO**. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

Disciplina del credito fondiario

L'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca o all'istituto titolare di credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 01.09.1993 n. 385 ed entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo, **l'85% del saldo 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.

Il professionista delegato, oltre all'importo delle somme da corrispondere direttamente al creditore fondiario, informerà l'aggiudicatario in merito alle coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, quest'ultimo è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura (detratto quanto già versato a titolo di cauzione ed entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo - in ogni caso non superiore a giorni centoventi dall'aggiudicazione -) mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

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

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, dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della **facoltà di subentrare**, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato**, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993).

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.

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni centoventi all'esito della gara.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte di trasferimento del bene immobile: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali come in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal G.E..
- le spese di liberazione dell'appartamento nel caso in cui non si depositi l'istanza di cui al punto successivo.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui per l'attuazione dell'ordine di liberazione intenda avvalersi del Custode, dovrà presentare apposita istanza al delegato **entro e non oltre il termine per il 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 L. 30 dicembre 2019 n. 162 convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020 n. 8. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

PUBBLICITA', INFORMAZIONI E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma primo, e 631 *bis* C.P.C.;
- b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. C.P.C.

L'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita verrà pubblicata sul quotidiano "Corriere della Sera" nella parte locale denominata "Il Corriere Fiorentino" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze nonché sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato, e precisamente l'IVG di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, telefono 055 2340830.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, Dott.ssa Lina Ruggiero, telefono 0571 78525, mail: lina@studiosr-commercialisti.it e PEC: lina.ruggiero@odcecfirenze.it. Per chiarimenti urbanistici e tecnici sull'immobile rivolgersi al Ctù Arch. Cecilia Franchi con studio in Firenze.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alle operazioni di vendita descritte in questo avviso implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dei contenuti e delle descrizioni dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei suoi allegati nonché del presente avviso. Inoltre, il futuro aggiudicatario dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. C.P.C., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatta eccezione per la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti che il delegato effettuerà tramite il portale www.spazioaste.it.

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

Empoli, 12 luglio 2024

La Professionista Delegata
Dott.ssa Lina RUGGIERO

