

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**Procedura esecutiva RGE 265/2020**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto Dott. Roberto Franceschi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 02.07.2022 nella procedura esecutiva n. RGE 265/2020, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 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 **18 dicembre 2024 alle ore 10:00** procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei beni immobili di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** situato in Firenze, Via Curzio Malaparte n. 10, composto da:

**1.** Piena proprietà di capannone a destinazione commerciale disposto su quattro piani fuori terra con resede pertinenziale circostante. L'immobile risulta così composto:

- al piano terreno: ampio vano dedicato a salone espositivo (attualmente locato), zona uffici e servizi, vano ad uso deposito, ampi spazi ad uso officina, e una rampa di collegamento al piano primo;
- al piano ammezzato: sala mensa e servizi;
- al piano primo: uffici, servizi, spazi polifunzionali ed una piccola unità ad uso abitativo composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera e bagno
- al piano secondo: uffici, servizi, ampio lastrico carrabile ed una terrazza
- al piano terzo: uffici e servizi, oltre a terrazza perimetrale
- al piano seminterrato: parcheggio, locali magazzino, vani tecnici e due rampe di collegamento con il piano terreno.

Completano la proprietà un resede privato di circa mq. 7.500,00 con doppio accesso carrabile dalla via Curzio Malaparte. La consistenza del bene é di circa 11.640 mq.

**2.** Piena proprietà di palazzina a destinazione direzionale che si erge su tre piani fuori terra con resede privato che circonda l'intera proprietà. L'immobile è così composto:

- al piano terreno: Uffici e servizi;
- al piano primo: Uffici e servizi;
- al piano secondo: Uffici e servizi;
- al piano seminterrato: Locale adibito a magazzino;

Completano la proprietà un resede pertinenziale di circa mq 1.400 (sub. 501) gravato da servitù di passo in favore del precedente Lotto 1.

I due compendi immobiliari sopra descritti sono dotati di sistema di climatizzazione caldo/freddo a distribuzione idronica e ricambio aria con unità di trattamento dedicato a ciascuno dei due fabbricati. In particolare, gli impianti sono progettati e realizzati come indipendenti per quanto riguarda la struttura primaria: nello specifico, i gruppi refrigeratori di acqua per l'impianto clima posti sui tetti dei due fabbricati sono ciascuno rispettivamente a servizio dell'impianto di pertinenza. Sono invece a comune e funzionalmente collegati, l'impianto autoclave - unico a servizio di entrambi i fabbricati - e la cabina elettrica.

I costi necessari all'adeguamento funzionale e normativo degli impianti, sono stimati in circa euro 200.000 per gli immobili di cui al punto 1. e circa euro 50.000 per gli immobili di cui al punto 2.

Con riferimento alla quantificazione dei costi di adeguamento impiantistico, si precisa che, rispetto alla perizia del 31/05/2022, la stima di spesa risulta incrementata di almeno il 30%.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 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 dal Geom. Francesco Zinconi CTU) in data 31.05.2022, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile di cui al punto 1. è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al:

- **foglio 27, particella 816 sub. 1**, Cat. D/8, R.C. €. 87.615,00
- **foglio 27, particella 816, sub. 6**, Cat A/10, Classe 3, vani 19,5, R.C. €. 11.128,35
- **foglio 27, particella 816, sub. 502**, Cat. A/10, Classe 2, vani 34,5, R.C. €. 16.926,87
- **foglio 27, particella 816 sub. 4**, Cat. A/10, Classe 3, vani 5, R.C. €. 2.853,42
- **foglio 27, particella 816 sub. 11**, Ente Comune

L'immobile di cui al punto 1. è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al:

- **foglio 27, particella 816 sub. 2**, Cat. C/2, Classe 5, consistenza mq 190, sup. catastale mq 208, R.C. €. 785,02
- **foglio 27, particella 816 sub. 3**, Cat. A/10, Classe 3, vani 5, R.C. €. 2.853,42
- **foglio 27, particella 816, sub. 5**, Cat. A/A0, Classe 3, vani 5,5, R.C. €. 3.138,77
- **foglio 27, particella 816, sub. 7**, Cat A/10, Classe 3, vani 5,5, R.C. €. 3.138,77

#### **PARTI COMUNI:**

- Catasto Fabbricati del Comune di Firenze **foglio 27, particella 816 sub. 9**, Cat. D/1, R.C. €. 18,00
- Catasto Fabbricati del Comune di Firenze **foglio 27, particella 816 sub. 12**, Ente Comune
- Catasto Fabbricati del Comune di Firenze **foglio 27, particella 816 sub. 500**, Ente Comune
- Catasto Fabbricati del Comune di Firenze **foglio 27, particella 816 sub. 501**, Ente Comune
- Catasto Terreni del Comune di Firenze **foglio 27, particella 814** ente urbano (trattasi di porzione di viabilità pubblica destinata ad essere volturata al Comune)
- Catasto Terreni del Comune di Firenze **foglio 27, particella 816** ente urbano
- Catasto Terreni del Comune di Firenze **foglio 27, particella 817** ente urbano (trattasi di porzione di viabilità pubblica destinata ad essere volturata al Comune).

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile di cui al punto 1. risulta per la maggior parte occupato in forza di due contratti di locazione distinti:  
1) contratto registrato a Firenze, in data 9.07.2019, al n. 004765-serie 3T, con decorrenza 1.07.2019 e prima scadenza il 30.06.2028;

2) contratto registrato a Firenze, in data 5.08.2015, al n. 1433 serie 3T e successivo atto modificativo registrato a Tortona, il 16.05.2019, al n. 307 serie 3T, con decorrenza 1.08.2015 e prima scadenza il 21.07.2021 con rinnovo tacito di sei anni.

Per la residua parte l'immobile risulta occupato dall'esecutata (e pertanto è da ritenersi libero)

L'immobile di cui al punto 2. risulta inutilizzato, libero da persone e cose, nella disponibilità della società esecutata.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU Geom. Zingoni, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio del Geom. Zingoni, ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Firenze risulta quanto segue:

L'immobile, composto dal Lotto 1 e dal Lotto 2, è stato realizzato con concessione edilizia n. 249/2000 del

03.08.2000. Da una ricerca al Comune di Firenze, Sez. edilizia privata, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, che legittimano lo stato ad oggi dell'immobile oggetto di pignoramento:

- pratica edilizia n. 1777/2004;
- DIA n. 4585/2007 del 26.07.2007;
- CIL n. 16/2011 del 31.12.2010 per proposta progettuale di modifiche interne;
- CIL n. 591 del 21.01.2015 per realizzazione di modifiche interne ad una concessionaria per autoveicoli con autofficina;
- CIL n. 3740 del 15.04.2016 per realizzazione di modifiche interne ad una concessionaria per autoveicoli;
- SCIA n. 10137 del 24.10.2016 per modifiche dei locali per ampliamento attività;
- SCIA n. 5304 del 09.05.2017 per modifiche dei locali per ampliamento attività.

Riguardo ad entrambi i lotti sono state riscontrate lievi difformità. Si segnala, in particolare, la necessità di interventi finalizzati a rendere completamente indipendenti gli impianti a servizio tra i due lotti 1 e 2 della presente relazione.

### CONDIZIONI ECONOMICHE

**PREZZO BASE: Euro 14.600.000,00**

**OFFERTA MINIMA** (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **Euro 10.950.000,00**

**AUMENTO MINIMO** (in caso di gara): **Euro 292.000,00**

### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione previsto dall'art. 10 comma 1 n. 8-bis del D.P.R. 633/72.

### TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno antecedente all'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

L'Avvocato è altresì necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 D.M. n. 32 del 26.2.2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti **documenti**:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia 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 presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- 3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su **conto corrente aperto presso Monte dei Paschi di Siena intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE – R.G.E. 265/2020" IBAN: IT23Y010300280000008207281** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima dell'asta.** Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.
- 5) 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 relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerta è effettuata dal **genitore per conto del figlio minorenn**e, 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 ed eventuale presentatore;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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 della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (avvocato);

- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) **ricevuta del versamento del bollo virtuale** pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 13) 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.
- 14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte 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:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);
- 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 del d.m. 32/2015;
- 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 della sospensione feriale dei termini processuali);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso 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](http://www.spazioaste.it), previo invio di credenziali per l'accesso da parte della piattaforma.**

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.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

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 la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA ovvero con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015. La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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](http://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 sulla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, 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.**

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 delle attività svolte e 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 (seppure ammissibile 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 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 la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. 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 5 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 istanze 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 ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

**- 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 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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 del bene.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo 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 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) all'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.**

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 il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché 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 GE.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato,

almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: **[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)**, **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)**, **[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)**, nonché pubblicazione gratuita sul sito **[www.isveg.it](http://www.isveg.it)**.

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da [astalegale.net](http://astalegale.net) per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di [astalegale.net](http://astalegale.net)

Se richiesto dal creditore procedente pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, su:

- La Nazione
- Il Corriere Fiorentino
- La Repubblica (Firenze)
- B.U.A.G.

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

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

**VISITE PRESSO L'IMMOBILE:**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato **IS.VE.G. s.r.l.** di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [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) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato al seguente indirizzo email: [roberto@studiofranceschi.com](mailto:roberto@studiofranceschi.com).

Firenze, 15 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Roberto Franceschi