

TRIBUNALE DI FIRENZE
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA
Avviso di vendita delegato a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva RGE N. 63/2020
LOTTO 1+ LOTTO 2
(asta telematica)

La sottoscritta Dott.ssa Commercialista Paola Zazzeri, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 09/02/2024 nella procedura esecutiva RGE n. 63/2020, 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 in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che procederà il giorno

03 DICEMBRE 2024

alle ore 14:30 per il LOTTO 1

alle ore 18:30 per il LOTTO 2

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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel centro del Comune di Certaldo (FI) in Via G. Mazzini n.c. 55 facente parte di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'immobile, oggetto della procedura, è posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, ripostiglio - dotato sul soffitto di una botola che si presume colleghi l'unità immobiliare al sottotetto -, due camere, bagno e balcone tergale. L'alloggio è provvisto di impianto elettrico e idraulico mentre l'impianto termico, prima composto da caldaia a gas, risulta sostituito da una caldaia a pellet posta all'interno della cucina, seppure gli elementi radianti in ghisa siano ancora presenti all'interno dell'unità immobiliare.

L'immobile è da ritenersi LIBERO.

LOTTO 2: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel centro del Comune di Certaldo (FI) in Via G. Mazzini n.c. 55 facente parte di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'immobile, oggetto della procedura, è posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina- tinello, ripostiglio, camera, bagno e balcone tergale. L'alloggio è provvisto di impianto elettrico e idraulico mentre l'impianto termico risulta dismesso seppure siano ancora presenti elementi radianti in ghisa all'interno dell'unità immobiliare.

L'immobile è da ritenersi LIBERO.

Entrambi i lotti rientrano nel Piano Operativo nella "Zona A art.27 NTA – T.S.3 – Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione. Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semi-chiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Negli

edifici non classificati presenti all'interno dei Tessuti T.S.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento: dalla categoria RR2 in poi; Addizione Volumetrica; Interventi pertinenziali lettera "e" , Sostituzione Edilizia.

La vendita dei sopracitati beni immobili viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 redatta, in data 25/01/2023, dalla Geom. Laura Sarto (CTU), cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

DATI CATASTALI

LOTTO 1: l'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) rappresentato nel foglio di mappa 54 alla particella n. 107, sub. 500, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 66, rendita catastale € 309,87, piano secondo.

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e consentono l'univoca indicazione del bene pignorato.

LOTTO 2: l'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) rappresentato nel foglio di mappa 54 alla particella n. 107, sub. 501, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 57, rendita catastale € 309,87, piano secondo.

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e consentono l'univoca indicazione del bene pignorato.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dei suddetti immobili risulta dalla perizia del CTU a cui si rinvia integralmente. Si elencano i seguenti provvedimenti edilizi:

LOTTO 1:

- Permesso a costruire n.744 del 05/07/1961 per "l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione, di un piano, del fabbricato di civile abitazione in Via Mazzini".
- Permesso a costruire n.1049 del 05/10/1962 per "l'esecuzione dei lavori di costruzione di una terrazza con sottostante fondo nel resede retrostante il fabbricato in Via Mazzini n.c. 55".
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 3828/3829/3830 del 16/12/1986 L. 47/85 prot.20308/86 per varianti in corso d'opera in difformità alla L.E. 744/61 in Via Mazzini n.c. 55. La concessione in sanatoria, alla data del 24/01/2023, non risulta rilasciata e non risultano emessi provvedimenti di diniego.
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 162/2007 del 13/04/2007 per "ripassatura completa del manto di copertura a fabbricato per civile abitazione".

L'immobile risulta edificato in data antecedente 01/09/1967 e non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità e non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti.

La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi per lievi modifiche distributive rappresentate dallo spostamento della cucina nella ex camera e trasformazione dell'ex camera in cucina e formazione di gradino all'interno del bagno. Tali opere, conformi alla normativa comunale, possono essere sanate tramite la procedura della CILA.

Pertanto, la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, a seguito dei lavori eseguiti in

assenza di atto abilitativo, non risulta conforme.

LOTTO 2:

- Permesso a costruire n.744 del 05/07/1961 per “l’esecuzione dei lavori di sopraelevazione, di un piano, del fabbricato di civile abitazione in Via Mazzini”.
- Permesso a costruire n.1049 del 05/10/1962 per “l’esecuzione dei lavori di costruzione di una terrazza con sottostante fondo nel resede retrostante il fabbricato in Via Mazzini n.c. 55”.
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 3828/3829/3830 del 16/12/1986 L. 47/85 prot.20308/86 per varianti in corso d’opera in difformità alla L.E. 744/61 in Via Mazzini n.c. 55. La concessione in sanatoria, alla data del 24/01/2023, non risulta rilasciata e non risultano emessi provvedimenti di diniego.
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 162/2007 del 13/04/2007 per “ripassatura completa del manto di copertura a fabbricato per civile abitazione”.

L’immobile risulta edificato in data antecedente 01/09/1967 e non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità e non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti.

La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi per lievi modifiche distributive rappresentate dalla demolizione parziale della tramezzatura posta tra il tinello e la cucina. Tali opere, conformi alla normativa comunale, possono essere sanate tramite la procedura della CILA.

Pertanto, la planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate, a seguito dei lavori eseguiti in assenza di atto abilitativo, non risulta conforme.

GRAVAMI E ONERI

Risulta gravare sul **LOTTO 1** una servitù di passo per l’accesso al tetto non trascritta mentre non risultano gravare sul **LOTTO 2** servitù, vincoli e ulteriori oneri a carico dell’aggiudicatario.

Inoltre, per entrambi i LOTTI:

non risultano:

spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate;
spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
l’eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Risultano:

in ordine cronologico le seguenti formalità trascritte prima del pignoramento:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di apertura di credito iscritta in data 14/04/2006;
- trascrizione di atto esecutivo: verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/04/2020.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

Prezzo a base d’asta € 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento/00);

Offerta minima € 34.425,00 (trentaquattomilaquattrocentoventicinque/00);

Aumento minimo (in caso di gara) è di € 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO 2

Prezzo a base d'asta € 39.825,00 (trentanovemilaottocentoventicinque/00);

Offerta minima € 29.869,00 (ventinovemilaottocentosessantannove/00);

Aumento minimo (in caso di gara) è di € 1.200,00 (milleduecento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecarie e catastali. Tali imposte saranno richieste successivamente dalla professionista delegata all'aggiudicatario in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della "PRIMA CASA" e relative pertinenze ai sensi dell'art.1 della tariffa parte 1 allegata al D.P.R. 131/1986 nonché delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa; chiedere che la base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro sia determinata secondo il criterio del c.d. "PREZZO -VALORE" ai sensi dell'art.1 comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.266.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali, in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante alla delegata per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

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 depositare le offerte con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26/02/2015 entro e non oltre il giorno **22 luglio 2024** esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. **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.**

L'offerta è **irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'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;
- 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 la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 e dell'eventuale presentatore;

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 necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato**

“TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 63/2020”

IBAN: IT 90 B 08673 0280 2 000 000 915820

e dovrà recare come causale **la sola dizione “versamento cauzione”**, senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero CRO- anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa. **La delegata 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.**

La restituzione della cauzione avverrà sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;

4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge 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;

5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

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

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento**; con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale

presentatore;

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

10) l'eventuale richiesta di fruizione di **agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link 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;

12) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

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 soggetto che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, e' rappresentato dalle seguenti persone:

a) Offerente diretto

b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato

c) Avvocato per persona da nominare.

Il presentatore **può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.**

Il presentatore, diverso dall'offerente, dovrà allegare all'offerta la procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta e con i rispettivi documenti di identità e codice fiscale.

Nell'ipotesi sub c) la procura notarile dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, la delegata procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

La delegata 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) 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 del 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 della 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 dallo stesso presentatore.

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

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 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; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dalla professionista delegata 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 relazione alla 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 dalla professionista delegata.

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.

La professionista delegata 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 e la professionista delegata 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 dalla professionista delegata 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 **tre 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 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 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 dei beni.

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 dalla Professionista Delegata, 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 dalla Professionista Delegata, 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato

- a) ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- b) ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. 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.;
- c) ai sensi dell'art.490 comma 3 c.p.c. tramite la società Astalegale.net s.p.a. per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE- PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

La professionista delegata effettuerà, presso il suo studio, tutte quelle attività che, a norma dell'art. 571 ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al custode giudiziario 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.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio della Professionista Delegata il giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 al recapito telefonico 055/2638735.

Firenze,19/08/2024

La Professionista Delegata
(Dott.ssa Paola Zazzeri)

