

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa PATRIZIA POMPEI
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva 258/2019 RGE
(asta telematica)

Il sottoscritto Dott. Paolo Cianetti

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 02/04/2024 nella procedura esecutiva in epigrafe a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere uno dei soggetti gestori delle vendite telematiche, iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **16 dicembre 2024 alle ore 16,00** 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Lotto unico - Piena proprietà di porzione di maggior fabbricato situato in Comune di Firenze in via Pier Luigi da Palestrina e più in particolare l'unità immobiliare destinata a laboratorio su due piani (piani terreno e primo) con ingresso diretto dal n.c. 18 della detta via attraverso un ampio accesso con un cancello telecomandato che attraversa un percorso (inizialmente coperto) pedonale e carrabile che giunge ad un ampio piazzale a comune dove è collocato e si affaccia l'immobile in oggetto.

Il fabbricato internamente è così composto: al piano terra da due locali, oltre servizio igienico, vano centrale termica e vano d'ingresso. Al primo piano: due locali oltre servizio igienico; oltre a vano scale di collegamento ai due piani. La superficie complessiva è di circa 82,37 mq.

Sono annessi al bene i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, coperte e scoperte, con diritto d'uso, connesso e inscindibile alla proprietà, di n. 2 POSTI AUTO, collocati entrambi nell'ampio cortile o piazzale comune interno, contrassegnati dai numeri: uno "1" e due "2", non rappresentati come subalterni catastali, ma individuati e disciplinati chiaramente nel regolamento convenzionale di che all'atto ai rogiti del Notaio Dott. P. M. in data 13 dicembre 1983 trascritto a Firenze il 16/01/1984 al n. 755, Reg. Part., ed ad ulteriore atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 21 aprile 1986, citato nell'atto di provenienza.

Inoltre il diritto d'uso e di comproprietà riguarda anche il corridoio carrabile che consente l'accesso diretto alle dette consistenze dalla via Pier Luigi da Palestrina (citato sempre nel regolamento convenzionale legati all'atto del Notaio Dott. P.M. di cui sopra).

Il fabbricato è identificato al catasto fabbricati del Comune di Firenze, al Foglio 75 del mappale 133, sub. 503, z.c. 2, Cat. C/3, Cl. 5, Consistenza 91 mq., rendita Euro 592,17.

Le parti comuni di comproprietà e diritto d'uso, sopra citate, riguardanti il corridoio d'ingresso, il piazzale e i 2 posti auto, fanno catastalmente parte del catasto fabbricati del Comune di Firenze, Foglio n. 75, Particella 135, ovvero trattasi di Bene comune non censibile (all'urbano).

Lo stato del bene risulta libero.

Si fa presente che il debito per spese condominiali (ex art.63, comma 2, disp.att. c.c.) resterà a carico dell'acquirente, e che a dicembre 2023 il debito totale per oneri condominiali non pagati ammontava ad euro 3.211,47.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione dell'immobile posto in vendita, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (055/2340830).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale: in particolare, la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

impianti, nonché la dispensa esplicita dal produrre la certificazione sulla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

La vendita dei beni sopraindicati avverrà nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e 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 dall'Arch. Fabio Braccianti (CTU) in data 17/02/2024, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU Arch. Fabio Braccianti sopracitata, cui si rinvia integralmente, dalla quale, tra l'altro, risulta quanto segue:

"Secondo l'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE, abbiamo per tale zona (dove e' posto l'immobile):

1) Secondo il Piano Strutturale (PS), come vincoli, rientra nei beni paesaggistici DM 25/05/55 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della citta' di Firenze. Inoltre tale zona rientra nel CENTRO STORICO UNESCO.

2) Secondo il Regolamento urbanistico (RU) siamo nel: "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato" e tra gli: "edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio aperto".

.....

Per quanto riguarda la presenza di un CERTIFICATO DI ABITABILITA' - AGIBILITA', dalle verifiche effettuate in sede di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Firenze in Piazza San Martino, ho potuto accertarmi della sua assenza.

Tra l'altro vi era l'impegno da parte della parte venditrice in sede di atto di compravendita il 20/05/2013 (vedi: atto di provenienza), ovvero la Soc., a proprie cure e spese, doveva depositare presso il Comune di Firenze l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare venduta (in oggetto), entro il 30 giugno 2013: cosa che non risulta essere stata effettuata.

- REGOLARITA' CATASTALE: dal punto di vista planimetrico catastale abbiamo riscontrato la giusta conformità rispetto allo stato attuale rilevato, ovvero vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria presentata in data 19/09/11 con protocollo FIO255884.

Quindi riteniamo che, sia la situazione urbanistica che catastale, risulta essere regolare, quindi abbiamo la doppia conformità e non serve alcuna sanatoria.

...

(1) Per quanto riguarda il REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE (RU), siamo nell'ambito di tessuti compatti di formazione otto - novecentesca (zona: A).

- Classificazione Vigente:

Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA): l'Art. 19 disciplina la classificazione degli usi.

(2) Secondo il PIANO STRUTTURALE VIGENTE (PS) secondo i VINCOLI ESISTENTI, siamo tra i beni paesaggistici DM 25/05/55. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della citta' di Firenze.

...

Sempre per il P.S. per quanto riguarda le tutele, siamo nel centro storico UNESCO - vigente (vedi NTA art. 12 - TUTELE)."

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE: euro 185.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 138.750,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

AUMENTO MINIMO (solo in caso di gara): euro 6.000,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a IVA.

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 15 dicembre 2024** personalmente o a mezzo di Presentatore o di Avvocato.

In caso di presentatore diverso dall'offerente alla domanda di partecipazione dovrà sempre essere allegato documento di identità in corso di validità, oltre che del presentatore, anche dell'offerente. Il **presentatore, ove diverso dall'offerente**, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. L'offerente dovrà rilasciare **procura notarile a favore del presentatore**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, che dovrà essere allegata all'offerta stessa.

Anche in caso di **offerta presentata da un Avvocato** dovrà essere rilasciata procura notarile a favore del presentatore, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, con le seguenti indicazioni:

- 1) In caso di offerta presentata da un Avvocato per conto dell'offerente la procura dovrà essere allegata all'offerta;
- 2) In caso di offerta presentata da un Avvocato per persona da nominare ex art. 579 ult.co. C.p.C. la procura dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina, con le stesse modalità e nello stesso termine.

L'offerta dovrà essere presentata 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.

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; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- 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 in data non anteriore a trenta giorni antecedenti la presentazione dell'offerta, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere societarie autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore se diverso dall'offerente (munito di procura notarile);

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**:

Chianti Banca credito cooperativo società cooperativa, intestato **“TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 258/2019”**, IBAN **IT83Z086733783000000916930**,

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;

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.**

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 dello stato civile dell'offerente.**

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente. Al termine della procedura di compilazione e firma l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né modificato il nome del file (ad es. offerta_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). La firma elettronica non è necessaria solo 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 - NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo)

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente ricevesse la mail di "rigetto pacchetto offerta" dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta". Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

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 - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15 e munito di procura notarile, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il giorno 16/12/2024 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 (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 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 da uno 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.

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 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 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 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 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.

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

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 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 (o nel termine inferiore indicato nell'offerta, in caso di aggiudicazione in assenza di gara) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura presso Chianti Banca credito cooperativo società cooperativa, intestato "TRIBUNALE FIRENZE -R.G.E. 258/2019", IBAN IT83Z0867337830000000916930. Il termine di versamento del saldo prezzo

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

non è comunque soggetto a sospensione feriale.

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.

Nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, oltre alle ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. (qualora nel nuovo successivo incanto "il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza").

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali, ecc., oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali), mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico della procedura.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CASO DI OCCUPAZIONE

L'aggiudicatario ove necessario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre 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 legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma pubblicazione per via telematica sul quotidiano online "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare e 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.
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, sito ufficiale del Tribunale di Firenze (www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it, unitamente all'ordinanza di

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis C.p.C.

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

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.

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, esclusivamente **tramite la funzione "prenota visita immobile"** all'interno dell'annuncio della vendita sul sito Ministeriale del Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal sito www.Isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.publicomonline.it, www.portaleaste.com, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato dott. Paolo Cianetti con studio in Empoli via dei Cappuccini 71/C al recapito telefonico 0571710090.

Firenze, 28 agosto 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Cianetti

