

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it



TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita in modalità sincrona telematica con delega a professionista ex art 591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva n. 161/2018 R.G.E.I.

Vendita senza incanto

La sottoscritta **Avv. Ilaria Cipriano**, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in forza di ordinanza emessa il 31 gennaio 2019, successivamente prorogata, attualmente in carico al **Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna** nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **161/2018 R.G.E.I.** del Tribunale di Firenze, considerato che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona telematica, tramite il portale www.spazioaste.it**, con le modalità di cui appresso, degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08, al D.M. n. 32/15, per quanto applicabile ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA

Piena proprietà sull'intero dell'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Reggello via San Giovenale 73. L'unità immobiliare in oggetto, disposta su due piani, terreno e primo, è composta da sette vani, oltre un bagno e accessori. Completano la proprietà un locale adibito a deposito e un resede esclusivo.

Il valore di mercato è stato determinato dal CTU in € 125.484,37.

LOTTO 1:

-PREZZO BASE D'ASTA	€ 71.400,00
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	€ 53.550,00
-CAUZIONE	Non minore del 10% del prezzo offerto
-SCADENZA TERMINE VERSAMENTO CAUZIONE E SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	8 gennaio 2025
-APERTURA DELLE OFFERTE TELEMATICHE	14 gennaio 2025, ore 17.30
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.	€ 2.150,00
-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	IT0800707537870000000213210 intestato a "Tribunale di Firenze esecuzione n. 161/2018"
-CAUSALE CAUZIONE	"Versamento cauzione"

LOTTO 2:

Piena proprietà sulla quota di 66/88 dell'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Reggello via Brunetto Latini 72. L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, è composta da soggiorno, cucina, ingresso, due camere matrimoniali, ripostiglio e bagno. Completa la proprietà un box auto.

Il valore di mercato del LOTTO 2 è stato determinato dal CTU in € 163.451,85 (ne deriva il valore di mercato della quota 3/4 pari a € 122.588,89)

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

-PREZZO BASE D'ASTA (quota 3/4)	€ 70.125,00
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	€ 52.593,75
-CAUZIONE	Non minore del 10% del prezzo offerto
-SCADENZA TERMINE VERSAMENTO CAUZIONE E	9 gennaio 2025
-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	15 gennaio 2025, ore 16.30
-APERTURA DELLE OFFERTE TELEMATICHE	€ 2.105,00
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.	IT080070753787000000213210
-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	intestato a "Tribunale di Firenze esecuzione n. 161/2018" "Versamento cauzione"

CAUSALE CAUZIONE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione può essere eseguita a cura del custode giudiziario, senza spese per l'aggiudicatario. In presenza di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 DPR 380/2001 e/o 40 comma 2 L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40 comma 6 L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

DATI CATASTALI

LOTTO 1 al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello l'unità immobiliare per civile abitazione è individuata come di seguito: foglio di mappa 87, particella 129, subalterno 501, via San Giovanale 73, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita € 619,75 e il locale deposito con resede esclusivo è individuato come di seguito: foglio di mappa 87, particella 872, subalterno 1, via San Giovanale s.n.c., piano 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq., rendita catastale € 192,12.

LOTTO 2 al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello l'unità immobiliare per civile abitazione è individuata come di seguito: foglio di mappa 71, particella 461 graffata alla particella 648, subalterno 2, via Brunetto Latini 72, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita € 418,33. Il locale box auto è individuato come di seguito: foglio di mappa 71, particella 461, subalterno 10, via Brunetto Latini, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., rendita € 53,04.

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1: Gli immobili risultano nel possesso dell'esecutato senza titolo opponibile all'aggiudicatario, per cui devono considerarsi giuridicamente liberi. Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza alla delegata entro il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione degli immobili secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

LOTTO 2: Gli immobili risultano nel possesso della comproprietaria senza titolo opponibile all'aggiudicatario, per cui devono considerarsi giuridicamente liberi. Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza alla delegata entro il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione degli immobili secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Come da CTU in atti, redatta dal Geom. Gabriele Carniani e datata 30 dicembre 2018, relativamente all'unità immobiliare per civile abitazione costituente il **LOTTO 1** viene evidenziato quanto di seguito: *"l'edificio di cui i beni in oggetto sono parte sembra essere stato edificato in epoca vetusta. Per quanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28/02/1995, n. 47, e successive modifiche, integrazioni e proroghe"* all'atto di trasferimento verrà dichiarato che l'opera degli immobili oggetto di vendita é iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967...*"Il fabbricato é inoltre stato oggetto della/e pratica/che di seguito elencata/e (rinvenuta/e negli archivi del Comune): - denuncia di inizio attività, pratica n. 6107 dell'8 marzo 2007, di cui alla domanda dell'1 febbraio 1999 per (...) lavori di frazionamento unità immobiliare con parziale cambio d'uso e ristrutturazione interna (...) ultimati in data 09/09/2010 (dichiarazione prot. 0022214 del 15/09/2010).*

Lo stato attuale degli immobili non corrisponde a quello rappresentato dall'ultima pratica citata (p. e. le altezze interne non tornano ed altre inesattezze tipo scalini, mensole, ecc.).

*Relativamente all'unità immobiliare adibita a locale deposito facente parte del medesimo **LOTTO 1**: l'edificio in esame sembra essere stato edificato senza titoli edilizi.*

*Relativamente al **LOTTO 2**: l'edificio di cui i beni in oggetto sono parte, é stato edificato in forza di licenza di costruzione n. 66/70 del 10 ottobre 1970.*

Gli immobili sono inoltre stati oggetto della/e pratica/e di seguito elencata/e (rinvenuta/e negli archivi del Comune):- denuncia di inizio attività, pratica n. 29939 del 17/12/2008, per (...) accertamento di conformità (...). Lo stato attuale degli immobili non corrisponde a quello rappresentato dall'ultima pratica citata (p. e. la rappresentazione in pianta del bagno)".

Circa la sanabilità delle difformità rilevate, il medesimo tecnico ha evidenziato che *"occorrerebbe esperire debita denuncia alle Autorità competenti ed attendere gli esiti"*.

Le opere non paiono sanabili secondo le leggi 47/1985 e 724/1994, mentre per "la sanabilità ai sensi del DPR 380/01 (art. 36) dipende da molti fattori, tra cui il più rilevante é senz'altro l'epoca di realizzazione. Infatti le opere potrebbero essere sanate solo se fossero conformi alle norme in vigore alla data di realizzazione e alla data in cui la sanatoria viene richiesta".

Per quanto riguarda l'agibilità: *"il Comune non ha segnalato la presenza di licenze di agibilità per i beni posti in via San Giovenale"* e quindi per il **LOTTO 1**. *"Per i beni in via Brunetto Latini, é stata rinvenuta la autorizzazione di abitabilità prot. 16376 del 18 dicembre 1972"*, qui identificati con il **LOTTO 2**.

Circa la regolarità catastale il tecnico Geom. Gabrele Carniani ha rilevato quanto segue per il **LOTTO 1**: *"ai sensi e per gli effetti della Legge 122/2010, la planimetria catastale dell'unità immobiliare per civile abitazione non può dirsi conforme allo stato attuale per alcune inesattezze"* e per il locale adibito a deposito: *"la planimetria catastale non può dirsi conforme allo stato attuale perché di fatto non lo rappresenta"*.

Per il **LOTTO 2**: la planimetria catastale dell'unità per civile abitazione *"non può dirsi conforme per alcune inesattezze"* e per il locale autorimessa: *"la planimetria catastale non può dirsi conforme allo stato attuale (altezza)"*.

VINCOLI, FORMALITA' O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il perito Geom. Gabriele Carniani, nella sua relazione tecnica, non ha dato atto dell'esistenza di vincoli di natura condominiale, né di altro genere. Qualora vi fossero oneri condominiali, come per legge, saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente rispetto alla data di emissione del decreto di trasferimento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte irrevocabili d'acquisto, **entro le date e gli orari sopra indicati per ciascun lotto, esclusivamente con modalità telematica** tramite il portale www.spazioaste.it, attraverso la

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

funzione "Invia offerta", seguendo le indicazioni contenute nel manuale utente disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti tutti i dati e gli allegati previsti, il portale consente di scaricare il modulo precompilato (busta digitale) contenente l'offerta, che deve essere necessariamente inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** (art. 12 D.M. 32/2015) indicato anche nel manuale utente presente sul portale, previa apposizione della firma digitale, salvo l'utilizzo di un'apposita p.e.c. identificativa per la vendita telematica corredata dell'attestazione del gestore della p.e.c. che, all'interno del messaggio p.e.c., certifichi di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento d'identità (art. 12 comma 4 DM 32/2015).

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema e di non rinominarlo, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. Le offerte di acquisto da trasmettere al detto indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia, devono essere contenute in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file risultasse alterato, aperto o se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema informatico ministeriale e deve essere recuperato dal presentatore, alternativamente, tramite link al file dell'offerta d'acquisto contenuto nell'apposita e.mail che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore, oppure tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi anche il manuale utente). Per l'ipotesi di mancata ricezione della e.mail, si consiglia sempre di stampare preventivamente la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso. L'offerta si intende depositata da parte dell'offerente nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna al detto indirizzo p.e.c. Le offerte pervenute in maniera non conforme non saranno ritenute valide. Stando a quanto previsto dal Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, redatto dal Ministero della Giustizia il portale non dovrebbe accettare eventuali offerte inviate dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa o mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno infatti acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

CONTENUTO E ALLEGATI DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line del portale www.spazioaste.it, quanto previsto dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015 e quanto indicato nel presente avviso; in particolare essa deve contenere quanto di seguito indicato e alla stessa deve essere allegata la documentazione appresso indicata.

Contenuti dell'offerta d'acquisto per la vendita telematica:

- dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o ragione sociale e denominazione, sede legale, partita i.v.a., nonché residenza, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale se coniugato);
- indicazione del Tribunale di Firenze quale ufficio giudiziario presso cui pende la procedura esecutiva;
- anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- indicazione del professionista delegato, quale referente della procedura;
- data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso), termine (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, quale termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) e modalità del suo pagamento;
- importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

- indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- in ipotesi di offerente residente fuori dall'Italia cui non sia attribuito un codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale;

- indicazione di ogni altro eventuale elemento utile, come, ad esempio, un recapito telefonico.

Allegati all'offerta d'acquisto per la vendita telematica (da inserirsi tutti in formato pdf e non p7m, ossia senza firma digitale):

- copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente **persona fisica**, dell'eventuale presentatore e dell'eventuale coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva;

- ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00;

- dichiarazione dell'eventuale volontà di 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., salva la possibilità di provvedere al deposito della stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il versamento del saldo prezzo;

- dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo-valore" ed altri), salva la possibilità di provvedere al deposito della stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il versamento del saldo prezzo;

- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorene, dovrà essere allegata copia di un documento d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'autorizzazione del giudice tutelare. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerente è interdetto, o inabilitato, o amministrato di sostegno, copia dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia di un documento d'identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente che del minorene, o dell'interdetto, o dell'inabilitato o dell'amministrato di sostegno. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerente è una persona giuridica, certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese attestante i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica ed i poteri del rappresentante, oppure estratto autentico notarile della delibera, della procura o dell'atto che autorizza la partecipazione all'asta e che giustifica i poteri del rappresentante. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità del legale rappresentante e dell'eventuale presentatore e del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza.

In tale ultima ipotesi è opportuno che l'offerente allegghi la documentazione attestante il diritto di partecipare all'asta;

- se l'offerta è formulata da più persone (offerta congiunta), procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica, oppure all'offerente che firma digitalmente l'offerta, il quale ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche e dell'eventuale presentatore. **La mancata allegazione della procura in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerta è per persona da nominare, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;

- se l'offerente si avvalga di un **procuratore** per la firma digitale e l'invio dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato in data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore.

VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, con causale "cauzione", da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva, come da IBAN e intestazione sopra indicati e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta. Il bonifico dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e comunque entro il termine indicato nel presente avviso**, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione, se del caso previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

Si ricorda che, come previsto dall'ordinanza di delega, il termine fissato per il versamento della cauzione è ordinatorio e prudenziale, avendo il fine di rendere l'accredito visibile sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

Il versamento del bollo virtuale cui è soggetta l'offerta, pari ad € 16,00, dovrà avvenire esclusivamente con modalità telematica, attraverso il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata alla pec di invio dell'offerta. Trattasi di imposta non soggetta a restituzione.

ACCESSO AL PORTALE NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 32/2015, laddove il primo comma prevede che alle operazioni di vendita telematica senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato potrà autorizzare esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori degli eventuali comproprietari non esecutati. La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata, entro la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, compilando i dati del modulo, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito di astalegale.net nella pagina descrittiva degli immobili oggetto di vendita. In caso di approvazione da parte del delegato, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno e all'orario previsto per l'apertura delle offerte per ciascun lotto, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e alla eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e dunque risultare on line.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dal gestore della vendita all'indirizzo pec del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avviene circa due ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro trenta minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle offerte. La pec ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "Partecipa" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse. Inserire nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici di identificazione ricevuti e cliccare su "Accedi" dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa privacy.

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o divulgarli a terzi. I codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

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

All'orario stabilito il professionista delegato apre l'aula virtuale ed inizia le operazioni di vendita procedendo innanzitutto all'esame delle eventuali offerte presentate, alla verifica delle relative cauzioni versate sul conto corrente della procedura e alla delibera sulle stesse, per poi dar luogo all'eventuale gara telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta valida presentata per quel lotto o per l'unico lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, oppure se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. L'aggiudicazione si avrà anche in caso di mancato accesso dell'offerente alle operazioni di vendita telematica.

- in caso di più offerte valide presentate per quel lotto o per l'unico lotto e di adesione alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, essa avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, con il rilancio minimo in aumento come indicato nel presente avviso e si concluderà quando saranno trascorsi **5 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano stati ulteriori rilanci validi.

- in caso di più offerte valide presentate per quel lotto o per l'unico lotto, ma in assenza di adesione alla gara ex art. 573 c.p.c. da parte di tutti gli offerenti, qualora debba procedersi ad aggiudicazione, il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto la migliore offerta ai sensi di cui all'art. 569 c.p.c., adottando i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il prezzo più alto; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima ed ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- in caso di istanze di assegnazione, se il prezzo indicato nella migliore offerta o risultante all'esito della gara sia inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

L'offerta verrà dichiarata inefficace e/o inammissibile, anche in considerazione del contenuto dell'ordinanza di delega, oltre che dell'art. 571 c.p.c.: se presentata oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569 comma 3 c.p.c. e fissato con l'avviso di vendita; se inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità stabilite o se essa risulti inferiore al decimo del prezzo da lui proposto; qualora preveda il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto a sospensione feriale); se non sia stata sottoscritta digitalmente oppure inviata ai sensi dell'art. 12 comma 4 DM 32/2015; se trattasi di offerta ulteriore e successiva alla prima presentata dal medesimo presentatore per lo stesso lotto e per lo stesso esperimento di vendita. Il tutto salva ogni altra eventuale ipotesi applicabile.

Il professionista delegato provvederà 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà provvedere **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali.**, al versamento del saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura.

In alternativa, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà avvalersi, qualora ciò risulti concretamente possibile, della facoltà di subentrare, senza che occorra l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'istituto di credito fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita; da tale data si produrranno in capo all'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.

SALDO PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

L'aggiudicatario ha facoltà di provvedere al pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione facendo ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.. In tal caso il versamento sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, come da intestazione e codice IBAN sopra indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà dichiarare, a pena di decadenza, la propria volontà di saldare il prezzo avvalendosi dell'erogazione di un mutuo, entro la data prevista per il saldo prezzo.

**PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, REGIME FISCALE IMPOSITIVO
ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

L'aggiudicatario, oltre al saldo prezzo, dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene, ossia l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, pari all'importo che verrà indicato dal professionista delegato in esito ad apposito conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e dei connessi rimborsi spese e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale.

Si fa presente che la determinazione delle imposte dovute per i trasferimenti di proprietà è rimessa all'Agenzia delle Entrate. L'offerente, laddove vi siano i presupposti di legge, in sede di offerta per la vendita telematica oppure entro il saldo prezzo, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione della tassazione calcolata sulla base del così detto criterio "prezzo valore" (art. 1 comma 497 L. 266/2005) e/o dell'agevolazione per l'acquisto della c.d. "prima casa", fatte salve altre eventuali ipotesi di agevolazione fiscale. Ai sensi e per gli effetti di cui alla Risoluzione n. 38/E dell'Agenzia delle Entrate, si ricorda che nel caso in cui l'aggiudicatario intenda chiedere l'applicazione dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" trasferendo, entro 18 mesi dell'acquisto, la propria residenza anagrafica nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile, le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131, dovranno essere inserite integralmente nel decreto di trasferimento, nella parte dedicata al regime tributario. In difetto l'aggiudicatario dovrà assumerne formale impegno nella forma di dichiarazione autenticata nelle firme, da allegarsi al decreto di trasferimento, senza possibilità di ricorrere alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ex art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, perché relativa soltanto a dichiarazioni che riguardano stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato e non invece manifestazioni di volontà, quali l'impegno a trasferire la propria residenza anagrafica.

PUBBLICITÀ LEGALE

Come previsto dall'ordinanza di delega, della vendita è data pubblica notizia per mezzo delle seguenti pubblicazioni:

- avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia di stima con eventuali allegati, quali documentazione fotografica e planimetrie catastali, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", ex artt. 490 comma 1 c.p.c., 631 bis c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. e sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.isveg.it;
- avviso di vendita per estratto, sul quotidiano "Corriere della Sera" nella parte locale denominata "Il Corriere Fiorentino";
- avviso di vendita per estratto, sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze;
- avviso di vendita per estratto, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target, Newspaper Aste.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto, per visionare gli immobili previo appuntamento, dovranno accedere alla scheda dell'asta sul portale PVP, cliccare su "prenota visita" e compilare la relativa scheda. Per ogni ulteriore informazione, potranno rivolgersi al custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Firenze Borgo Albizi 26, tel. 055-2340830.

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio della professionista delegata, in Fucecchio corso Matteotti 57 (cell. 3355413961; e.mail avv.iliariacipriano@hotmail.it; p.e.c. ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it)

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. dovrebbero compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o da parte del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, salvo quanto detto circa la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso.

Fucecchio, il 19.09.2024

La Professionista Delegato
Avv. Ilaria Cipriano