

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei
PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N.192/2021(riunito con 193/21) – Lotto Unico
I TENTATIVO DI VENDITA

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Concetta Pettrone, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze, Dott.ssa Patrizia Pompei, ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., con ordinanza del 27/12/2022

AVVISA

Che il giorno 08/01/2025 alle ore 16.00 si procederà , **tramite il portale www.spazioaste.it** alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio rappresentati in ogni loro parte, nella consulenza estimativa in atti pubblicata sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it - www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.isveg.it.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Capraia e Limite (FI), Via Don Giovanni Minzoni n.6, fatto salvo quanto si dirà in merito alla presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà degli esecutati

Il bene in oggetto è una porzione del fabbricato posto nel Comune di Fucecchio (FI) Via Castruccio n° 48, e più precisamente si tratta dell'appartamento ad uso civile abitazione situato al piano terreno, a destra per chi guarda il fabbricato dalla Via Castruccio al quale si può accedere da due ingressi, indipendenti, uno frontale direttamente dalla Via Castruccio e l'altro tergale, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni, di cui uno con accesso diretto dalla camera grande, disimpegno, ripostiglio e cantina al piano interrato della superficie utile di circa mq 19,00. Fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra per complessivi n° 5 appartamenti ad uso civile abitazione ed un magazzino, come risulta dall'elenco immobili richiesto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi catastali.

Individuazione catastale

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Fucecchio - l'U.I. in oggetto è rappresentata come segue;

Catasto Fabbricati del Comune censuario di Fucecchio;

- Appartamento di civile abitazione.

Foglio 58, Particella 193, subalterno 500, via Castruccio Castracani, piano T, Categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 101 m2, Totale escluse aree scoperte 101 m2, Rendita catastale Euro 411,87.

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro madre.

Situazione urbanistica

Come da relazione tecnica dell'Esperto Estimatore, cui si rimanda, risulta quanto segue:

il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è di remota costruzione risalente come minimo ai primi del '900, ma probabilmente anche prima. Per la realizzazione di opere interne fu presentata la prescritta

relazione ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85 in data 17/03/1993 prot. 004477. Per opere relative a ristrutturazione di porzione di fabbricato per civile abitazione fu rilasciata dal Comune di Fucecchio la Concessione Edilizia n° 372/1993 in data 09/04/1994, alla quale fece seguito la Variante rilasciata in data 20/01/1996. A seguito dei rilievi effettuati in loco, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, l'appartamento risulta conforme a tali titoli abilitativi.

Per quanto riguarda la mancata rappresentazione della cantina nella planimetria catastale nonostante sia indicata, anche se leggermente in diversa posizione, la botola di accesso alla stessa, trattandosi di fabbricato già presente nelle mappe d'impianto del Catasto, detta cantina sicuramente sarà stata costruita contestualmente al fabbricato. A dimostrazione dell'esistenza della cantina, si precisa che in precedenza l'accesso alla stessa avveniva tramite rampa di scale divisa da un tramezzo dalla cucina come si può evincere dalla precedente planimetria catastale del 20/11/1992 allegata alla perizia e dai grafici dello stato attuale allegati alla relazione ai sensi all'Art. 26 della L. 47/85 sopra citata. Si fa presente che sia nella suddetta planimetria catastale sia nei grafici allegati alla pratica, non viene rappresentata la cantina.

Qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà, in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

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, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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

Regime fiscale La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

PREZZO BASE non inferiore ad Euro 85.000,00 =.

OFFERTA MINIMA Euro 63.750,00=.

Ai sensi dell'art. 571 2° c. c.p.c.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) Euro 2.550,00=

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, eccetto il debitore, dovranno presentare, entro e non oltre il giorno 07 gennaio 2025, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, e quindi in caso di offerta c.d. per persona da nominare.

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 n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.astalegale.net, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

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

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.**

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa** (servizio al momento non attivo);

2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.**

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'ulteriore documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento di identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;

inoltre, se l'offerta viene presentata:

- in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata anche la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità;
- in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato anche il certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (natura dell'immobile, comune, ubicazione ed estremi di identificazione catastale), con eventuale richiamo al numero di lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima;
- l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo: non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- eventuale indicazione 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.;
- richiesta di eventuali **agevolazioni fiscali** (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo).

Quando **l'offerta è formulata da più persone**, deve essere allegata la **procura notarile** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica oppure all'offerente che firma digitalmente la busta.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

Dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, individuato dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che detta qualifica sarà riconosciuta esclusivamente in capo a:

a) Offerente Diretto

- b) Avvocato munito di procura speciale con l'indicazione del soggetto rappresentato
c) Avvocato munito di procura speciale per persona da nominare
Ove diverso dall'offerente, il presentatore potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

La presentazione dell'offerta, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dei contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in ordine agli impianti e dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e la manifestazione di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura eseguito alle seguenti coordinate bancarie:

Conto corrente intestato al ES IMM. TRIBUNALE DI FIRENZE RGE 192/2021
Presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C. - Filiale di Empoli, Piazza Gramsci, 18

IT56U0867337830000000909005

IBAN _____

Causale "**versamento cauzione**"

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.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime in caso di esclusione o di mancata aggiudicazione del bene.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 08 gennaio 2025 alle ore 16.00, si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 2.550,00=**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;**

- **in presenza di più offerte presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: 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.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, sarà autorizzata la partecipazione alle operazioni di vendita esclusivamente al debitore, ai creditori ed agli eventuali comproprietari non esecutati.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del **Conto corrente intestato al TRIBUNALE DI FIRENZE RGE 192/2021**
Aperto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C. - Filiale di Empoli, Piazza Gramsci, 18

IT56U0867337830000000909005

IBAN

con causale **"saldo prezzo"**.

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

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo 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 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario NON intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come indicato dall'Istituto di credito fondiario nel termine di 20 giorni dalla data di aggiudicazione, versando il restante 15% alla Procedura sul c/c sopraindicato; qualora entro il predetto termine di venti giorni, tale comunicazione non fosse pervenuta, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero saldo prezzo sul c/c intestato alla procedura esecutiva.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare **una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate dovute al trasferimento del bene** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte e tasse ipotecarie e catastali) **ed altra somma pari al 50% del compenso spettante al delegato** per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'esecuzione con Decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al 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.**

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Capraia e Limite (FI), Via Don Giovanni Minzoni n.6, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono **visionare** il bene previo appuntamento con il Custode nominato l'IVG di Firenze con sede in Borgo Albizi 26, tel. **055-2340830** - www.isveg.it - prenota.fi@isveg.it

Pubblicazioni:

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

- di avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c. almeno 90 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg.it
- avviso di vendita per estratto sul, **giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze**, almeno 45 giorni prima.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del professionista delegato
tel. 0571.578219

email: concettapettrone@commercialisti.fi.it – pec: concetta.pettrone@odcecfirenze.it

Capraia e Limite, 30.09.2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Concetta Pettrone