

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE R.G.E. n. 82/2022
AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Tommaso Nidiaci

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis cpc, a norma dell'art. 490 cpc,

AVVISA

Che il giorno 16/01/2025 alle ore 16:30 si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO, con modalità TELEMATICA SINCRONA, dei seguenti beni immobili, 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 descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO TRE

Comune di Pontassieve - Loc. San Piero a Colognole, n.1, nel nucleo edilizio, composto da:

- 1) fabbricato di epoca remota, attualmente fortemente degradato sia sotto il profilo statico che di manutenzione, privo di impianti, con parte delle coperture crollate, solai interpiano pressoché quasi totalmente impraticabili in quanto staticamente compromessi e murature in elevazione lesionate, in parte destinato a (a) residenza (ex canonica), (b) locale deposito (ex chiesa) e (c) ulteriore locale di deposito (ex tinaia). Sono presenti puntellature interne dei solai, oltre che ponteggi interni ed esterni.
- 2) Ulteriore locale di deposito (ex fienile) posto a breve distanza agli immobili descritti costituito da piccolo fabbricato a solo con resede esclusivo, in avanzato stato di degrado e fatiscenza, privo di qualsivoglia impianto, anch'esso inagibile, con solaio interpiano e copertura crollati e murature in elevazione in pietra interessate da locali dissesti.
- 3) Terreni agricoli nelle adiacenze del nucleo edilizio, con giacitura pressoché pianeggiante, in parte coltivati ad oliveto, in parte a prato/seminativo e bosco ceduo. Ulteriori appezzamenti di terreno boscato, più a valle, sulla destra e sulla sinistra della vecchia strada comunale, non più praticabile, posti a margine del borro degli Uscioli. Tali appezzamenti, con giacitura acclive e morfologicamente e irregolare, sono boscati con alberature miste di ceduo e acacia.

Al catasto fabbricati del comune di Pontassieve gli immobili si rappresentano:

- 1) (a) residenza (ex canonica) con corte esclusiva, foglio 20, particella 94, sub.1, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 14, r.c. Euro 607,35, via del Palagio in Colognole piano T-1-2, superficie totale mq. 342, superficie totale escluso aree scoperte mq 319;
(b) locale deposito (ex chiesa) con corte esclusiva, foglio 20, particella 303, cat. C/2, classe 1, consistenza 79 mq, r.c. Euro 102, via del Palagio in Colognole piano T, superficie totale 112 mq;

(c) ulteriore locale deposito (ex tinaia) foglio 20, particella 94, sub.2, cat. C/2, classe 1, consistenza 95 mq., r.c. Euro 122,66, via del Palagio in Colognole piano T-S1, superficie totale 107 mq.;

2) piccolo fabbricato per deposito (ex fienile) con corte esclusiva, foglio 20, particella 92, cat. C/2, classe 1, consistenza 85 mq., r.c. Euro 109,75, via del Palagio in Colognole, piano T-S1, superficie totale 69 mq.

3) Gli appezzamenti di terreno, al catasto terreni del comune di Pontassieve risultano come sotto rappresentati:

foglio 20, particella 91, area rurale, mq. 100;

particella 96, semin arb. classe3, di mq. 850, R.d. 3,07, R.a. 2,41;

particella 100, bosco ceduo, classe 4, mq. 2.010, R.d. € 0,52, R.a. € 0,31;

particella 102, bosco ceduo, classe 4, mq. 5.250, R.d. € 1,36, R.a. € 0,81;

particella 107, semin classe 4, mq. 2.610, R.d.€ 4,72, R.a.€ 4,72;

particella 108, semin classe 4, mq. 2.220, R.d. € 4,01, R.a.€ 4,01;

particella 304, semin arb, classe 3, mq. 13.929, R.d. € 50,36, R.a.€ 39,57;

particella 305, semin arb, classe 3, mq. 547, R.d. € 1,98, R.a. € 1,55;

particella 306, semin arb. classe 3, mq.1.042, R.d. € 3,77, R.a. € 2,96;

particella 307, semin arb classe 3, mq. 542, R.d.€ 1,96, R.a.€ 1,54;

particella 308, semin arb classe 3, mq 80, R.d.€ 0,29, R.a.€ 0,23

PREZZO BASE EURO 121.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 91.000,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Gli immobili risultano giuridicamente liberi (Lotto 3: libero).

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, entro e non oltre il giorno 15/01/2025 compreso, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Considerato che la società Astalegale.net Spa risulta quale 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 all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia. Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute 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, cpc 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.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa all'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;
- 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'altra 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 d'identità in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. presentatore" se persona diversa dall'offerente;
 - 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 la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese 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, 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);
 - dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"*.
 - 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 cpc;
 - 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 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. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'avvocato è necessario anche in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, cpc.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto 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 detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre, 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 manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. **Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo che l'effettivo accredito sia presente sul conto della procedura, al momento della vendita. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Dati per il bonifico: conto corrente n. 910477 – Relax Banking Impresa Dispositivo – intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. 82/2022 **IBAN IT27E086730280200000910477**; causale "versamento cauzione".

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 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 16/01/2025, alle ore 16:30, si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. Si precisa che le vendite relative ai lotti successivi al primo potrebbero subire ritardi, in base all'andamento delle vendite precedenti.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc, l'aumento minimo sarà di Euro 3.700,00. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, 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 accompagni 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, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica

senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

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 n. 910477 – Relax Banking Impresa Dispositivo – intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. 82/2022 **IBAN IT27E086730280200000910477**. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. 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 cpc, 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. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato. Si fa presente che, per legge, parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

ORDINE DI LIBERAZIONE

L'aggiudicatario, se intenda avvalersi del custode giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. In tal caso, il custode provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma, cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione verranno in tal caso poste a carico della procedura.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. cpc 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 Firenze, Corso Italia n. 8/A, 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 col Custode nominato - IVG di Firenze con, sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055-2340830 - www.isveg.it.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490, I co., cpc e 161 quater disp. Att. cpc;
- ordinanza, 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;

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato – email: tommasonidiaci@hotmail.com.

* * *

Firenze, 27 settembre 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Tommaso Nidiaci