

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 425/2019

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

EX ART. 591 BIS C.P.C. CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Paolo Maresca, delegato ex art. 591 bis c.p.c. giusto provvedimento del 5/12/2021, Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Francesca Romana Bisegna, per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 425/2019, considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **14 gennaio 2025 ore 10:00**, procederà, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA dei beni immobili di seguito descritti**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al DM 26 febbraio 2015 n. 32, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso. I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle trascrizioni e iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, 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.; il tutto come risulta meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina dei beni e della storia ipotecaria, edilizia, urbanistica e catastale.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di complesso immobiliare, di pregio storico e architettonico, composto da varie unità immobiliari e ubicato nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), località Talente, con accesso principale dalla Via Empolese n. 107 e più precisamente: - fabbricato padronale distribuito su tre piani (terreno, primo e seminterrato) di complessivi vani catastali 36, oltre servizi, accessori, locali cantine, loggia esterna con sovrastante terrazza e resede di pertinenza; - edificio di due piani ad uso residenziale di 3 vani utili oltre servizi, accessori e resede di pertinenza; - cappella gentilizia, limitrofa all'edificio padronale, con locale sagrestia e resede di pertinenza; - edificio ad un piano adibito a rimessa. Sono inoltre ricompresi vari appezzamenti di terreni agricoli adiacenti ai fabbricati, adibiti in parte a vigneto ed in parte ad uliveto, oltre minime porzioni di diversa coltura ed uso.

Si segnala che, come evidenziato nella perizia del Tribunale, parte dei locali Serra adiacenti al Magazzino, ed una minima parte del resede antistante, risultano ubicate sulle particelle 153 e 154, di proprietà di terzi e

pertanto non comprese nel pignoramento e non oggetto di trasferimento; sono a carico dell'aggiudicatario eventuali costi di rimozione e regolarizzazione o possibili iniziative legali.

L'immobile è occupato senza titolo e pertanto da ritenersi libero. I terreni risultano concessi in locazione a terzi con contratto scaduto in data 31.12.2021; dall'ultimo accesso del Custode i terreni sono ancora in possesso del conduttore; maggiori informazioni possono essere richieste direttamente al custode o allo scrivente delegato alla vendita.

Il tutto come meglio descritto nella perizie in atti alle quali integralmente si rimanda.

Al Catasto FABBRICATI del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), i beni sono così rappresentati:

Foglio 20, p.lla 79, sub 2, graffato con p.lla 86, sub. 1 e p.lle 147, 88, cat. A/8, cl. 4, vani 36, rend. € 9482,15, VIA EMPOLESE n. 107 Piano S1-T – 1;

Foglio 20, p.lla 81, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rend. € 710,13, VIA EMPOLESE n. 79 Piano T – 1;

Foglio 20, p.lla 86, sub 6, cat. C/6, cl. 3, cons. 17 mq., rend. € 65,85, VIA EMPOLESE, Piano S1;

Foglio 20, p.lla 86, sub 7, cat. C/2, cl. 03, cons. 150 mq., rend. € 480,30, VIA EMPOLESE, Piano S1;

Foglio 20, p.lla 86, sub 8, cat. C/2, cl. 3, cons. 133 mq., rend. € 425,87, VIA EMPOLESE, Piano S1;

Foglio 20, p.lla 87, cat. B/7, cl. U, cons. 146 mq., rend. € 301,61, VIA EMPOLESE n. SNC, Piano T;

Foglio 20, p.lla 79, sub 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 94 mq., rend. € 364,10 VIA EMPOLESE n. 107, Piano T;

Al Catasto TERRENI del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), i beni sono così rappresentati:

Foglio 20, p.lla 221, uliveto, are 1 ca 20, R.D. € 0,22 R.A. € 0,19;

Foglio 20, p.lla 223, uliveto vigneto, are 21 ca 40, R.D. € 8,84 R.A. € 6,08;

Foglio 20, p.lla 226, uliveto, di are 35 ca 90; R.D. € 12,05 R.A. € 9,27;

Foglio 20, p.lla 228, porzione AA, vigneto, are 19, R.D. € 14,23 R.A. € 10,79; porzione AB, uliveto, are 67, R.D. € 12,11 R.A. € 10,38;

Foglio 20, p.lla 245, uliveto, are 52 ca 06, R.D. € 24,20 R.A. € 20,17;

Foglio 20, p.lla 217, uliveto, di are 1 ca 40, R.D. € 0,25 R.A. € 0,22;

Foglio 20, p.lla 149, uliveto, are 8 Ca 51, R.D. € 3,96 R.A. € 3,30;

Foglio 20, p.lla 71, semin arbor, are 104, R.D. € 32,23 R.A. € 16,11;

Foglio 20, p.lla 80, porzione AA, uliveto, ca 32, R.D. € 0,11 R.A. € 0,08; porzione AB, orto, ca 94, R.D. € 0,97 R.A. € 0,73;

Foglio 20, p.lla 135, uliveto, are 2 ca 80, R.D. € 0,94 R.A. € 0,72;

Foglio 20, p.lla 214, uliveto, are 83 ca 00, R.D. € 27,86 R.A. € 21,43;

Foglio 20, p.lla 215, porzione AA, vigneto, are 9, R.D. € 6,74 R.A. € 5,11; porzione AB, uliveto, ca 90, R.D. € 0,16 R.A. € 0,14;

Foglio 20, p.lla 218, porzione AA, vigneto, are 38, R.D. € 28,46 R.A. € 21,59; porzione AB, uliveto vigneto, are 16, ca 95, R.D. € 3,50 R.A. € 3,06;

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'indagine svolta dal Consulente del Tribunale presso gli uffici competenti del Comune di San Casciano in Val di Pesa, ai fini di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, è emerso che il complesso edilizio è stato costruito in data antecedente l'entrata in vigore della L. 17/8/1942 n. 1150 (31/10/1942). Il manufatto Serra è stato invece ultimato nel 1965 e condonato con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 254/1996.

Presso l'ufficio edilizia del Comune di San Casciano sono state individuate le seguenti pratiche.

- Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 Pos. 254/86 per realizzazione opere abusive realizzate negli immobili, con rilascio della concessione in sanatoria n. 254 del 12.2.1996; - D.I.A. Edilizia n. 85/2000 del 10.2.2000 per la realizzazione di opere interne; - Autorizzazione Edilizia n. 258/2000 del 20.4.2000; - D.I.A. Edilizia n. 259/2000 del 20.4.2000 per varianti alla DIA 85/2000 ; - S.C.I.A. Edilizia n. 283/2001 presentata per variante art. 39 alla DIA 259/2000; - Autorizzazione Edilizia n. 45/2002 del 29.4.2003 presentata per cambio di destinazione senza opere da civile abitazione a ufficio privato di porzione del fabbricato; - D.I.A. Edilizia n. 146/2002 presentata per rifacimento e ampliamento di quattro bagni; Autorizzazione Edilizia n. 329/2003 del 11.5.2004 presentata per variante in corso d'opera alla Autorizzazione 45/02 per realizzazione di piscina scoperta e servizio igienico sanitario.

Il Consulente del Tribunale ha riscontrato numerose difformità urbanistiche e catastali che necessitano di regolarizzazione, Il tutto come meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica in atti e successive integrazioni alle quali integralmente si rimanda per una migliore descrizione urbanistica e catastale.

Per disciplina degli accessi all'immobile si rinvia integralmente alla perizia integrativa in atti.

Si avverte l'aggiudicatario che in caso di necessità potrà comunque, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

Per quanto attiene i terreni dal CDU rilasciato in data 12.08.2024 emerge la seguente destinazione: foglio di mappa 20, Piano Strutturale, particella 71: Aree allagabili dei rii minori, in parte; Piano Operativo, foglio di mappa 20, particelle 79, 87, 88: Territorio Urbanizzato – Tessuti urbani storici TS - Ambiti di centro storico CS; particelle 81, 86: Territorio Urbanizzato – Tessuti urbani storici TS - Ambiti di centro storico CS, in parte; Territorio Urbanizzato – Viabilità stradale, in parte; particelle 147, 80: Territorio Urbanizzato – Tessuti urbani storici TS - Ambiti di centro storico CS, in parte; Territorio Urbanizzato – Viabilità stradale, in parte; Territorio Aperto - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali E1, in parte; Particella 71: Territorio Aperto - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali E1, in parte; Territorio Aperto - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno di valore paesaggistico specifico E2, in parte; particelle 135, 214: Territorio Aperto - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali E1; particella 149: Territorio Urbanizzato – Tessuti urbani storici TS - Ambiti di centro storico CS, in parte; Territorio Aperto - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali E1,

in parte; particelle 215, 217, 221: Territorio Aperto - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno di valore paesaggistico specifico E2; particelle 218, 223, 226, 228: Territorio Aperto - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali E1, in parte • Territorio Aperto - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno di valore paesaggistico specifico E2, in parte; particella 245: Territorio Urbanizzato – Tessuti urbani storici TS - Ambiti di centro storico CS, in parte; Territorio Aperto - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali E1, in parte; Area ricadente nella disciplina del Piano Operativo relativa agli edifici sparsi in territorio aperto, in parte.

Le particelle sono indicate inoltre come “Area soggetta a pericolosità geologica” da media G2 ad elevata G3 e molto elevata G4; le particelle sono infine sottoposte ai seguenti vincoli sovraordinati; “Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo il R.D. n. 3267/23; Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all’art. 136 del Dlgs 42/2004 come da DM 31/05/2001. Le particelle 218 e 71 anche a “Beni paesaggistici tutelati per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. g) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42”;

Si rinvia a quanto meglio dettagliato nel CDU rilasciato in data 12.08.2024.

Il bene in questione è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- la vendita avverrà in un unico lotto;
- il lotto è posto in **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità sincrona telematica al prezzo base di **€ 2.303.400,00**; ai sensi dell’art 571c.p.c. l’**offerta minima** è conseguentemente determinata in **€ 1.727.550,00**;
- l’offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE** non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi con le modalità di seguito indicate.
- la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale non avendo la società esecutata esercitato la relativa opzione;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERETE (vendita telematica sincrona)

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, a pena di inefficacia, le offerte irrevocabili di acquisto **ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 13 gennaio 2025 ore 23:59**, esclusivamente in via telematica, attraverso la funzione “invia offerta” seguendo le indicazioni riportate nell’ordinanza di vendita, nel presente avviso e del “manuale utente per le vendite pubbliche” reperibile all’interno del portale.

In caso di offerta per persona da nominare, ex art. 579 comma 3 c.p.c., o presentata integralmente da un terzo procuratore, è necessario avvalersi di un avvocato munito di procura speciale (nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata) con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. In caso di offerta per persona da nominare la procura con data certa anteriore dovrà essere depositata unitamente alla dichiarazione di nomina.

L'offerta per la vendita telematica viene redatta e cifrata mediante un software web reso disponibile dal Ministero di Grazia e Giustizia; al termine della compilazione l'offerta è resa disponibile all'utente per il download;

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **dovranno essere trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, entro il termine sopra indicato, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015 l'offerta può essere trasmessa altresì mediante una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". In detto caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 del DM n. 32/2015.

Si raccomanda in ogni caso di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per e-mail) e di non effettuare plurimi download del medesimo file, stante il rischio di alterazione dello stesso e di conseguente invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In relazione alla figura del c.d. "presentatore" (previsto dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia 32/2015), si precisa che, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni nell'ordinanza di delega, tale qualifica verrà riconosciuta esclusivamente all'offerente diretto o all'avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; in ogni caso, qualora sia soggetto diverso dall'offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. Tra gli allegati all'offerta deve **necessariamente** essere presente copia del documento d'identità e del codice fiscale del presentatore e dell'offerente e copia della procura speciale (nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) con data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte. **Le eventuali offerte difformi dallo schema legale, dall'ordinanza di delega e dall'avviso di vendita e le ulteriori, successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita presentate dallo stesso presentatore, saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c. e dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (non saranno ritenute valide le offerte con cauzione prestata in misura inferiore);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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 aggiornata del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della restituzione;
- 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 nell'ipotesi del c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., in ogni caso con copia dei documenti di identità e codice fiscale del coniuge, dell'offerente/i e dell'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 e dell'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 e dell'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 (ove previsto);

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, in nessun caso soggetto a restituzione;

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

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

L'offerta non sarà ritenuta efficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicata e se l'accredito bancario di versamento della cauzione non è visibile dal Professionista Delegato al momento dell'esame delle offerte.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso l'istituto di Credito CHIANTI BANCA:

ESEC IMM. 425/2019

IBAN – IT 76 Z 08673 02802 000000323578

Il bonifico dovrà recare come causale la sola dizione “*versamento cauzione*”, senza altre indicazioni; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto (oltre che della formale correttezza del numero di CRO/TRN), **si consiglia di effettuarlo almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita indicata nel presente avviso. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato al momento dell'apertura della busta è causa di esclusione dell'offerta.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerente, oltre alla cauzione, dovrà provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta, tramite l'apposita funzione. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”. **Il bollo non è soggetto a restituzione.**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione. Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale “spazioaste” con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dal presentatore/offerente.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi.

Alle operazioni con modalità telematiche saranno autorizzati dal Professionista Delegato a prendere parte, come “spettatore”, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali proprietari non eseguiti, con esclusione di qualsiasi altro soggetto (secondo quanto previsto dall'articolo 20 del ridetto Decreto Ministeriale 32/2015 e dall'ordinanza di vendita delegata); La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata compilando l'apposito modulo entro il termine di presentazione dell'offerta. In caso di approvazione 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 10:00** e ss. procederà all'esame delle offerte telematiche, previa apertura delle buste telematiche ed alla delibera sulle stesse ai sensi dell' art. 572 c.p.c.; in caso di pluralità di offerte si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta con modalità

SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.02.2015 n. 32. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite il portale) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € **50.000,00**.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che, in caso di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente, anche in caso di sua mancata connessione/presenza nell'aula virtuale; in caso di aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta, quest'ultima potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; in esito alla gara il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. In assenza di gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, 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 ogni caso, l'offerente (o chi ha formulato l'offerta migliore all'esito della gara) ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione e salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il bonifico.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (o nel termine inferiore indicato nell'offerta, in caso di aggiudicazione in assenza di gara) mediante bonifico bancario sul conto corrente accesso per la procedura e alle coordinate bancarie sopra indicate.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

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 sul conto corrente intestato alla procedura.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposte sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene oltre spese generali e accessori) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Le eventuali spese condominiali sono regolate dall'art. 63 disp. att. c.p.c.

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 definitiva, 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 fino alla concorrenza del credito per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precisazione del credito che il creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato **entro dieci giorni** dalla relativa richiesta unitamente alle coordinate bancarie per il pagamento; il restante 15% dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato

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 tramite il portale www.spazioaste.it o presso il proprio studio in Firenze (FI), Via A. La Marmora n. 51.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, sito internet: www.isveg.it, tramite il Potale delle Vendite Pubbliche.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per la liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro il termine del 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita della relazione di stima (e relativi allegati) sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, sul sito internet www.isveg.it, nonché sul quotidiano on line "Firenze Today" e sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848780013 o l'indirizzo mail gara: immobiliare@astalegale.net.

Maggiori informazioni potranno essere fornite previo appuntamento, dal Professionista delegato, tel. 055.3986094, cell. 388 1665666, Fax 055.3986097, e-mail avv.paolomaresca@gmail.com.

La partecipazione alla vendita in ogni caso implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale, nei suoi allegati e nelle disposizioni di legge vigenti per quanto non espressamente richiamato.

Firenze, 13 settembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Paolo Maresca