

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva n. 916/2012 – RGE – LOTTO UNICO

### **TERZO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

La sottoscritta Avv. Ilaria Sordi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva n. 916/2012 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., 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,

#### **avvisa**

- che il giorno **17 gennaio 2025 alle ore 11,00 e ss** procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, **alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dell'immobile di seguito descritto alle condizioni sotto riportate.

#### **BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà di beni immobili facenti parte di un più ampio fabbricato posto in Comune di Cerreto Guidi (FI) via Provinciale Cerretese n. 72/74 e più precisamente:

- **Laboratorio artigianale** con accesso da Via Provinciale Cerretese n. 74, posto su due piani, terreno e primo, composto al piano terreno da ingresso, vano scala di collegamento in proprietà esclusiva ed al primo piano da n. 6 vani, bagno, oltre accessori, per un complessivo di mq 113 oltre ampia terrazza sulla parte tergale del fabbricato;

- **Autorimessa** della superficie di circa mq 32, posto al piano terreno del predetto fabbricato, avente accesso diretto sia dall'ingresso del laboratorio artigianale (passaggio pedonale) sia dalla Via Provinciale Cerretese n. 72 (passo carrabile) tramite il resede a comune

- **Bene comune non censibile**, comune ai subb 500 e 504, oltre al sub 501 (non oggetto del presente pignoramento)

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, Arch. Andrea Barbara S. Juarez, è emerso che l'uso che viene dato all'immobile è completamente a contrasto sia con quello riferito nelle planimetrie catastali sia con le piante agli atti comunali ed in contrasto con la normativa edilizia.

#### **DATI CATASTALI**

Il bene è rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, nel **foglio 28, particella**

**291**, e più precisamente:

- **il laboratorio dal sub 504**, cat. C/3, cl. 5, mq 113, rendita catastale € 636,12; il CTU precisa che la particella 504 è originata dalla soppressione della particella 502. Dati derivanti dalla Variazione della destinazione del 02.02.2009 n. 2348.1/2009 in atti dal 02.02.2009 (prot. n. FI0033664)

Abitazione – Laboratorio. Successiva Variazione nel classamento del 02.02.2010 n. 2485.1/2010 in atti dal 02.02.2010 (prot. FI0033410)

Variazione di classamento.

- **l'autorimessa dal sub 500**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 32 mq, rendita € 133,87; Dati derivanti da Variazione nel classamento del 17.03.2009 n. 6586.1/2009 in atti dal 17.03.2009 (prot. FI0090704) Variazione di classamento.

- **il bene comune non censibile dal sub. 503**. Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 17.03.2008 n. 6980.1/2008 in atti dal 17.03.2008 (prot. FI0096831) Frazionamento e fusione.

E' da sottolineare, come precisato dal CTU, che il bene comune non censibile è comune ai subb 500 e 504 (già 502) ed anche al sub 501 non oggetto della presente procedura ma insistente nel retro del sub 500 (autorimessa). Il sub 503 fisicamente corrisponde con l'attuale marciapiede. In ogni caso, il CTU precisa che il subalterno 501, posto al piano terreno, risultava all'epoca della perizia di proprietà dell'esecutato; motivo per cui in caso di acquisto dei cespiti da parte di diversi proprietari, rileva che si costituirebbe una servitù di passaggio insistente nel sub. 504, in particolare nella zona dell'ingresso al piano terreno e nel disimpegno del subalterno 500.

Il CTU precisa altresì che la planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, relativa al sub. 500 non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in quanto mancante della corretta destinazione dei locali (bagno e cucina). Per quanto riguarda al sub. 504 non corrisponde allo stato di fatto in quanto risulta una distribuzione interna dei locali.

Per quanto sopra esposto, la CTU ha dichiarato che le unità immobiliari non sono conformi catastalmente.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Come risulta dalla perizia dell'Arch. Andrea Barbara S. Juarez, depositata nella procedura ed a cui integralmente si rinvia, a seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Cerreto Guidi nel 2014, risultano i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato:

- Prat. N. 308/87: Concessione n. 1510/87 presentata il 19.12.87 e rilasciata il 25.02.88. Oggetto: Variante alla conc. 1510 del 17.07.87 modifiche a fabbricato civile abitazione
- Prat. N. 74/87: Domanda di Abitabilità del 11.04.89 prot. 3864
- Prat. N. 204/95: DIA presentata il 25.10.95. Oggetto: sostituzione del manto di copertura

- Prat. 39/03: Concessione Edilizia n. 32/04 del 24.03.2004. Oggetto: Frazionamento e ristrutturazione di civile abitazione
- Prat. 512/04: Variante alla Conc. Ed. 32/04 del 16.12.05. Variante alla precedente. Fine dei lavori del 11.03.08
- DIA 419/08 Presentata il 15.10.08 prot. 18975. Oggetto: Cambio d'uso da civile abitazione a laboratorio familiare. Inizio dei lavori presentati il 12.12.08. Fine dei lavori del 14.01.09.
- Non oggetto di perizia Prat. 160/09 Prot 7452. Oggetto: installazione di pannello solare per la produzione di acqua calda.

Non risulta agli atti Certificato di Agibilità.

Dall'informazione reperita dal comune, risulta che l'immobile è stato costruito in data precedente al 01.09.67.

Conformità urbanistica

L'autorimessa (identificata catastalmente con il sub 500) attualmente risulta utilizzata come cucina con gli attacchi degli impianti sul lato destro. Il ripostiglio risulta un bagno. Per l'altezza dei locali detti usi non sono ammessi dal vigente Regolamento Edilizio, motivo per il quale i locali non possono essere sanati e quindi occorre ripristinare detti usi allo stato assentito dalla Concessione Edilizia n. 32/04 (che la CTU indica come consistente nella demolizione del caminetto a destra dell'ingresso, eliminazione del mobile cucina e corrispettivi collegamenti degli impianti e rivestimenti, sostituzione della porta finestra dell'ingresso carrabile e montaggio di una saracinesca, smontaggio degli apparecchi del bagno, rimozione dei rivestimenti e dei collegamenti degli impianti.

La CTU dichiara che detto immobile non è conforme agli strumenti urbanistici.

Per quanto attiene al laboratorio (identificato catastalmente con il sub 504) lo stesso non risulta conforme al vigente Regolamento Edilizio sia per l'altezza attuale dei locali sia per le sue dimensioni e per la mancanza di

alcuni rapporti aero-illuminanti. Nello stesso modo, per il locale identificato con il n. 7 occorre ripristinare l'altezza da 2.65 a 2.70 come allo stato assentito della DIA 419/08.

La CTU dichiara che detto immobile non è conforme agli strumenti urbanistici.

Il ripristino consiste nello smontaggio delle porte e delle tramezzature interne e la sopraelevazione dei controsoffitti dei locali suindicati.

La CTU indica una stima di tutti i lavori "di ripristino" complessivi per le due unità immobiliari nella somma forfettariamente stimata di € 15.000,00 circa.

#### **DOCUMENTAZIONE ENERGETICA**

La CTU ha provveduto a redigere Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla perizia, relativamente al sub 504. Attestato depositato presso il Comune di Cerreto Guidi tramite PEC del 17.07.2014 ed invio alla Regione Toscana tramite posta elettronica in data 17.7.2014. Edificio di classe G

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è libero.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497,

legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 83.640,00 (ottantatremilaseicentoquaranta/00)

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € 62.730,00 (sessantaduemilasettecentotrenta/00).

In caso di gara, il rilancio minimo è stabilito nella misura di € 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00).

\*\*\*\*\*

#### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno 16 gennaio 2025, personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica.**

**Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a: a) offerente diretto; b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) avvocato per persona da nominare.** In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

Se si offre mediante avvocato, occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, procura che dovrà essere allegata all'offerta.

L'avvocato è necessario in caso di offerta cosiddetta per persona da nominare *ex art. 579 comma III c.p.c.*. In questo caso la procura notarile con

data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

Le offerte dovranno essere presentate all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015, tra cui: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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](mailto: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);
- se l'offerente è 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;

- 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 4 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, 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, 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.

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'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura sia visibile 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 presso ChiantiBanca intestato a Esec. Imm. 916/2012 IBAN IT67K0867302802000000323533; 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 ad imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere effettuato 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".

#### **ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA.**

All'udienza stabilita per la vendita del 17 gennaio 2025, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. **SINCRONA TELEMATICA** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in

modalità telematica nella stessa unità di tempo di cinque minuti; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale.

Si precisa che:

- nel caso di **unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento**, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- **in caso di unica offerta valida**, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- in 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.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilasci

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, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA.**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Si specifica che se il creditore procedente è parte di un contratto di mutuo

fondario per cui l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, com. 5 del D. Lgs. 1.9.93 n. 385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente

intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

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 ed i tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario a favore del conto corrente presso CHIANTI BANCA S.p.A. Esec. Imm. RGE 916/2012 IBAN IT67K0867302802000000323533, **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.

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;

b) sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

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

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita tramite l'ISVEG, previo appuntamento da prenotare con richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (o anche attraverso il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) con i dati della procedura).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet:  
www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com,  
www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul  
Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.  
Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista  
Delegato, email [ilaria.sordi@firenze.pecavvocati.it](mailto:ilaria.sordi@firenze.pecavvocati.it) [ilariasordi@yhoo.it](mailto:ilariasordi@yhoo.it)  
339.8119296

**Il professionista delegato**

**Avv. Ilaria Sordi**