



TRIBUNALE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. 251/2021
- LOTTO UNICO - ASTA TELEMATICA

La sottoscritta **Dr.ssa Alessandra Zuffanelli** professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Firenze Dott.ssa Francesca Romana Bisegna con ordinanza del 28.12.2022, nella procedura esecutiva n. 251/2021 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **25 febbraio 2025** alle ore **15:30** procederà 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** del seguente bene immobile nello stato di fatto ed in diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modifiche, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922

C.C. e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa redatta dall' Arch. Michele Zingarelli a cui si fa totale riferimento per la più completa descrizione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Unità immobiliare uso Mostra/Esposizione**, posta nel comune di Reggello (FI), Loc. Tosi, Via Bernard Berenson n. 43, che occupa il piano terra del corpo di tre piani e una porzione del corpo retrostante. L'accesso all'immobile avviene dal piazzale/resede condominiale anteriore. L'unità immobiliare è costituita da un ampio vano uso mostra/esposizione e da un altro vano retrostante, di modeste dimensioni, uso ufficio. L'unità immobiliare comunica con una porta interna al vano ufficio, con l'adiacente unità immobiliare Laboratorio/Falegnameria;
- **Unità immobiliare uso Laboratorio artigianale/Falegnameria**, sita nel comune di Reggello (FI), Loc. Tosi, Via Bernard Berenson n. 43, che occupa il corpo centrale del fabbricato, si sviluppa prevalentemente su un unico piano (piano terra) e parzialmente su due piani (piano primo). L'accesso all'immobile avviene dal piazzale/resede laterale.

Identificazione catastale:

Gli immobili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI):

- **Unità immobiliare uso Mostra/Esposizione** al foglio di mappa 9, particella 172, subalterno 509 categoria C/1, classe 2, consistenza 77 mq, superficie totale 88 mq, rendita € 1.519,11=
- **Unità immobiliare uso Laboratorio artigianale/Falegnameria** al foglio di mappa 9, particella 172, subalterno 510 categoria C/3, classe 3, consistenza 540 mq, superficie totale 585 mq, rendita € 2.370,54=

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica risultano conformi come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU alla quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

Gli immobili oggetto di pignoramento, facenti parte del più ampio fabbricato, risultano conformi all'ultimo stato depositato, salvo diversa disposizione di pareti vetrate rimovibili presenti nel vano ufficio e nel vano laboratorio dell'immobile ad uso Laboratorio di arti e mestieri.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI

Come precisato dal perito CTU, il lotto unico non è soggetto a condominio.

STATO DEI BENI

L'unità immobiliare uso Mostra/Esposizione e l'unità immobiliare uso Laboratorio artigianale/Falegnameria, risultano occupati da soggetti Terzi **senza titolo opponibile** in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito. **Immobile da considerarsi libero.**

Maggiori informazioni possono essere richieste al custode IVG di Firenze.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita è esente IVA e soggetta ad imposta di registro in misura fissa nonché ad imposta ipotecaria e catastale proporzionali in ragione rispettivamente del 3 % e dell'1% non avendo l'impresa esercente esercitato l'opzione per l'imponibilità IVA della cessione prevista dall'art. 10 comma 8 – ter DPR 633/72.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE: € 134.130,00 =

OFFERTA MINIMA: € 100.597,50 =

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: 3.000,00=

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il Complesso immobiliare, meglio descritto nella relazione di stima ed eventuali integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, **viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** con tutti gli accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, ed in particolare della Legge 47/1985 e al D.M. 37/2008, e successive modificazioni, ed alle altre vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, 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.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali), **sono a carico dell'acquirente** mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti ex art. 586 c.p.c., **sono a carico della procedura.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea SpA

Portale del gestore della vendita:

www.astetelematiche.it

Referente della procedura: dr.ssa Alessandra Zuffanelli

Gli interessati, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno formulare, personalmente o per mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, a pena di inefficacia e di esclusione, **esclusivamente** con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, all'interno del portale www.astetelematiche.it, (previa registrazione: si veda il paragrafo "Sintesi delle modalità di partecipazione"), attraverso la funzione "Invia offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel manuale utente disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari richiesti dal presente avviso (si veda il paragrafo "Contenuto dell'offerta"), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica - questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015) oppure in alternativa per il tramite di una qualsiasi casella pec, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende formulare l'offerta, purché in tal caso l'offerta sia firmata digitalmente. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 sarà 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.

Il portale non accetta le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami, se, per un qualsiasi motivo, le attività non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel portale stesso in modo segreto.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare o assistere ad una vendita telematica è necessario registrarsi al Portale. Per effettuare la registrazione cliccare sulla voce "Accedi/Registrati" posta in alto a destra in home page. Inserire nel form di registrazione tutti i dati obbligatori richiesti; scegliere successivamente una "username" e una "password" che saranno poi utilizzate per effettuare l'accesso al Portale.

È possibile registrarsi in qualità di Persona Fisica o Persona Giuridica. In caso di registrazione come Persona Giuridica compilare anche la sezione "Dati Società" spuntando la voce "Rappresentante legale di società". Completata la compilazione del form di registrazione, prendere visione del regolamento del sito e dell'informativa privacy, posti a fondo pagina e per accettarne i termini e completare la prima fase di registrazione cliccare sul pulsante "Accetta Condizioni e Crea Utente", quindi confermare l'utente attraverso il link che verrà inviato per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato, l'utente potrà accedere al Portale delle vendite immobiliari cliccando sulla voce "Accedi/Registrati" posta in alto a destra, selezionando "Vendite immobiliari" e inserendo la "username" e la "password" scelte durante la registrazione.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione a sistema. Le comunicazioni saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita per via telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale (o successivamente modificati dallo stesso), verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32:

- 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, pari o superiore all'offerta minima, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 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 del certificato rilasciato dal registro delle Imprese, 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 di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (si veda il paragrafo "modalità di versamento della cauzione");
- 4) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00= che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione (si veda il paragrafo "modalità versamento dell'imposta di bollo");

5) 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 relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) 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 ed eventuale presentatore;

7) 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 ed eventuale presentatore;

8) 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;

9) 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 – sottoscritta digitalmente 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 (N.B.: il richiamo "al titolare della casella di posta elettronica certificata" previsto nell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 non è allo stato operativo);

10) se l'offerta è presentata per mezzo di **avvocato**, deve essere allegata la procura notarile con data certa anteriore, o pari, al termine di scadenza di presentazione delle offerte;

11) 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;

12) **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;

13) la **dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale**, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

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

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

MODALITA' DI 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 non inferiore **al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione (**con causale "versamento cauzione"** - senza alcun riferimento al numero di R.E. della procedura) si effettua mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **ChiantiBanca - , Filiale di Novoli, Via Forlanini 15**, intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE - IBAN: IT35 U086 7302 8020 0000 0908 187**.

Al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente, il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere prudenzialmente effettuato almeno **cinque giorni lavorativi prima dell'asta**. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, sarà restituita la somma versata con bonifico a titolo di cauzione. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

Il bollo virtuale pari ad € 16,00= dovrà essere pagato esclusivamente in modalità telematica, tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica tramite apposita funzione. Il versamento dell'imposta di bollo in caso di mancata aggiudicazione non è soggetto a restituzione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e all'eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale www.astetelematiche.it e dunque risultare on line. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dal gestore della vendita all'indirizzo pec del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle

offerte. La pec ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

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

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

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

All'orario stabilito, il professionista referente della vendita apre l'aula virtuale e inizia le operazioni di vendita.

L'aula virtuale si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura. Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Per confermare la propria presenza all'interno dell'aula virtuale, visualizzare le operazioni di vendita e partecipare alla gara telematica, cliccare sul pulsante "Vai all'aula virtuale" e successivamente sul pulsante "Conferma la presenza".

Alle operazioni di vendita possono prendere parte come "SPETTATORE" con modalità telematiche, previa autorizzazione da parte del professionista delegato, **esclusivamente** il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Per inviare una richiesta per assistere ad una gara telematica è necessario identificare l'annuncio di vendita d'interesse all'interno del portale. Visualizzata la scheda di dettaglio dell'immobile, cliccare sul pulsante "Partecipa". Cliccare poi sul pulsante "Assisti alla vendita".

Compilare il form di richiesta inserendo tutti i dati necessari e cliccare sul pulsante "Richiedi credenziali" per inoltrare il form. La richiesta deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dalla sottoscritta professionista referente della procedura. A seguito dell'approvazione, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

Nel giorno e nell'orario stabilito per la vendita, il professionista delegato, procederà, previa apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "**SINCRONA TELEMATICA**" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega.

Il professionista 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 prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione; **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.**

Il professionista delegato provvederà quindi alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità **sincrona telematica**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di 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 tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che

avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;
- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate **istanze di assegnazione** e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e meglio specificato sopra nel paragrafo "modalità di versamento della cauzione", **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario 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.**

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare l'importo da versare direttamente alla banca o istituto ove le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (compenso del professionista delegato e del Custode, spese legali del creditore precedente, spese vive) superino il 15% del prezzo ricavato. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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.

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

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto andranno a favore dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri. In ogni caso, 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.

PUBBLICAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione:

- ai sensi degli artt. 490, comma 1 e 631 bis c.p.c., sul sito internet del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";

- ai sensi dell'art. 490, comma 2 c.p.c., sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it dell'ordinanza di delega, unitamente alla perizia ed allegati oltre all'avviso di vendita nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

- ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., per via telematica sul **quotidiano on-line "Firenze Today"** dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul **giornale a rilevanza locale**, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità **free-press** alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

VISITE E INFORMAZIONI

L'immobile potrà essere visionato, previo appuntamento da prendere mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), con il Custode nominato, ISVEG Srl con sede in Firenze, Via Borgo Albizi, 26, tel. 055.2340830.

Nei dettagli dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "prenota visita immobile", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla sottoscritta professionista delegato tel. 055.24.23.48 ed e-mail: alessandrazuffanelli@commercialisti.fi.it.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione, saranno eseguite dalla sottoscritta professionista delegato presso il suo studio in Firenze, Via Adriano Cecioni n. 66, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

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

Firenze, lì 21 Ottobre 2024

La Professionista Delegata
Dr.ssa Alessandra ZUFFANELLI