

*AVVOCATO PAOLA BABBONI
PIAZZA GRAMSCI N. 25
50051 CASTELFIORENTINO (FI)
TEL. 0571 64252 FAX 0571 684643
paolababboni@studiolegalebabboni.it
paola.babboni@firenze.pecavvocati.it*

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 208/2022 R.G.E.

AVVISO PER LA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta avv. Paola Babboni, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 cpc

AVVISA

Che il giorno 21 gennaio 2025 si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona, a corpo e non a misura (sicchè eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo) dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni ed integrazioni e, alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato, e comunque fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come meglio indicati e descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini - nella consulenza estimativa in atti, che qui si intende integralmente richiamata.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 2

Descrizione

Piena proprietà di ricoveri agricoli dismessi con terreno circostante in località Le Panche via di Cornocchio civ.9, Barberino di Mugello, per complessivi mq 322 di aree scoperte, mq 609 di aree coperte e mq 9.996 di terreno. I manufatti sono costituiti da elementari strutture edilizie in stato di rudere. Si compongono di una ex stalla, una tettoia e tre silos un tempo di utilizzati per l'attività agricola del Podere le Panche. La specifica normativa urbanistica non consente interventi di trasformazione della loro destinazione d'uso ma solo il loro recupero edilizio. Nella fattispecie non si riscontrano perfettamente sul mercato beni comparativi in relazione alla natura composita del cespite (terreni, aree cortilizie e manufatti). Si precisa che le misurazioni dei copri di fabbrica non sono state effettuate considerato lo stato dei luoghi interessato da vegetazione arbustiva e sterpaglie; pertanto come superficie di riferimento per la valutazione si assume quella risultante dalla visura storica catastale ossia 455 mq ex stalla e 118 mq tettoia. Parte del terreno è ricompreso nella viabilità poderale d'accesso su cui grava servitù di transito e passaggio a favore delle proprietà adiacenti. Il tutto come è meglio descritto nella CTU in atti.

Dati catastali

L'immobile risulta censito come di seguito:

Comune di Barberino di Mugello, Foglio di mappa 136 particelle 146-175 (9.996 mq) -169 (455 mq ex stalla) -170 (12 mq silos) -171 (12 mq silos) -172 (118 mq ex tettoia) -173 (12 mq silos) -174.

Situazione catastale e urbanistica.

Per quanto attiene tali aspetti si fa rimando alle considerazioni sul punto svolte nella CTU in particolare alle pagine 18 e ss. della perizia.

Stato di possesso

L'immobile è libero.

Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

- Prezzo base: € 18.700,00
- Offerta minima: € 14.025,00
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicando come beneficiario "Tribunale di Firenze 208/2022 R.G.E. esec. Imm.re" e come causale "VERSAMENTO CAUZIONE lotto 2"
- Aumento minimo in caso di gara: € 600,00
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: ore 23.59 del giorno precedente l'apertura delle buste.
- Apertura delle buste: 21 gennaio 2025 ore 16.00.
- Conto corrente della procedura: IBAN IT73G0867337980000000919300
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO 3

Descrizione

Piena proprietà di tre appezzamenti di terreno attigui dotati di pozzo idrico posti in loc. Molinuccio, Barberino di Mugello, occupati in parte da baraccamenti per ricovero animali, come è meglio descritto nella CTU in atti.

Dati catastali

L'immobile risulta censito come di seguito:

Comune di Barberino di Mugello, Foglio di mappa 95 particelle 595- 636 – 635, per complessivi mq 8.500

Situazione catastale e urbanistica.

Per quanto attiene tali aspetti si fa rimando alle considerazioni sul punto svolte nella CTU in particolare alle pagine 18 e ss. della perizia.

Stato di possesso

L'immobile è occupato da soggetto privo di titolo e quindi da ritenersi libero.

Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

- Prezzo base: € 9.000,00
- Offerta minima: € 6.750,00
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicando come beneficiario "Tribunale di Firenze 208/2022 R.G.E. esec. Imm.re" e come causale "VERSAMENTO CAUZIONE lotto 3"
- Aumento minimo in caso di gara: € 300,00
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: ore 23.59 del giorno precedente l'apertura delle buste.
- Apertura delle buste: 21 gennaio 2025 ore 16.00.
- Conto corrente della procedura: IBAN IT73G0867337980000000919300
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO 4

Descrizione

Piena proprietà di vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo posti in loc. Il Saltino / Le Caselle / Via di Vezzana snc, Barberino di Mugello, per complessivi mq 54.494, Il CTU evidenzia che l'ultimo tratto di viabilità vicinale risulta disagiato per dissesto del fondo stradale. Parte di questi terreni sono boschivi con percorrenza pedonale attraversando fondi di proprietà terze confinanti. Il tutto come meglio scritto nella CTU in atti.

Dati catastali

L'immobile risulta censito come di seguito:

Comune di Barberino di Mugello, Foglio di mappa 42, particelle 274 – 1-2-3-6-21-186

Situazione catastale e urbanistica.

Per quanto attiene tali aspetti si fa rimando alle considerazioni sul punto svolte nella CTU in particolare alle pagine 18 e ss. della perizia.

Stato di possesso

L'immobile è libero.

Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

- **Prezzo base: € 43.200,00**
- **Offerta minima: € 32.400,00**
- **Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicando come beneficiario "Tribunale di Firenze 208/2022 R.G.E. esec. Imm.re" e come causale "VERSAMENTO CAUZIONE lotto 4"**
- **Aumento minimo in caso di gara: € 1.300,00**
- **Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: ore 23.59 del giorno precedente l'apertura delle buste.**

- Apertura delle buste: 21 gennaio 2025 ore 16.00.
- Conto corrente della procedura: IBAN IT73G0867337980000000919300
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO 5

Descrizione

Piena proprietà di vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo in loc. Villanecchio / il Saltino / Mangona, per complessivi mq 140.080 . I beni risultano solo in parte raggiungibili con mezzi veicolari essendo posti in zone impervie ovvero in adiacenza ai tratti dell'autostrada A1 costituiti da viadotti e gallerie. Il tutto come è meglio descritto nella CTU in atti.

Dati catastali

L'immobile risulta censito come di seguito:

Comune di Barberino di Mugello, Foglio di mappa 43, part. 23-26-27-33-37-41-45-52-55-63-70-74-80-139-157-174

Situazione catastale e urbanistica.

Per quanto attiene tali aspetti si fa rimando alle considerazioni sul punto svolte nella CTU in particolare alle pagine 18 e ss. della perizia.

Stato di possesso

L'immobile è libero.

Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

- Prezzo base: € 30.500,00
- Offerta minima: € 22.875,00

- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicando come beneficiario "Tribunale di Firenze 208/2022 R.G.E. esec. Imm.re" e come causale "VERSAMENTO CAUZIONE lotto 5"
- Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: ore 23.59 del giorno precedente l'apertura delle buste.
- Apertura delle buste: 21 gennaio 2025 ore 16.00.
- Conto corrente della procedura: IBAN IT73G0867337980000000919300
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO 6

Descrizione

Piena proprietà di vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo in loc. Le Caselle / Vezzana / Mangona, per complessivi mq 180.410. I beni risultano solo in parte raggiungibili con mezzi veicolari essendo posti in zone impervie ovvero in adiacenza ai tratti dell'autostrada A1 costituiti da viadotti e gallerie. Il tutt come è meglio descritto nella CTU in atti..

Dati catastali

L'immobile risulta censito come di seguito:

Comune di Barberino di Mugello, Foglio di mappa 33, part 147-182-183-184-185-193-213-243-244-245-246-247-248-250-251- 256-257-260-382-384

Situazione catastale e urbanistica.

Per quanto attiene tali aspetti si fa rimando alle considerazioni sul punto svolte nella CTU in particolare alle pagine 18 e ss. della perizia.

Stato di possesso

L'immobile è libero.

Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

- Prezzo base: € 112.000,00
- Offerta minima: € 84.000,00
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicando come beneficiario "Tribunale di Firenze 208/2022 R.G.E. esec. Imm.re" e come causale "VERSAMENTO CAUZIONE lotto 6"
- Aumento minimo in caso di gara: € 3.400,00
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: ore 23.59 del giorno precedente l'apertura delle buste.
- Apertura delle buste: 21 gennaio 2015 ore 16.00.
- Conto corrente della procedura: IBAN IT73G086733798000000919300
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

ULTERIORI PAGAMENTI PER IL CASO DI AGGIUDICAZIONE

Si precisa sin da ora che, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, anche una somma, a titolo di spese, derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali esattamente quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate), ed altra somma, a titolo di compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, pari al 50% delle competenze previste dalla normativa per tale fase, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

TERMINI, CONTENUTO E MODALITA' DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA (OFFERTE)

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, offerte irrevocabili entro e non oltre il termine sopra indicato esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale raggiungibile al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e la presentazione della medesima 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 l'offerente tali incombenze.

L'offerta deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line secondo le indicazioni di cui all'art. 12 Regolamento n.32/2015 ed alla stessa deve essere allegata la documentazione di seguito indicata il tutto come meglio in appresso esposto.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere digitalmente firmata dall'offerente seguendo tutte le procedure indicate nel manuale utente sopra ricordato (in particolare pag. 28 e ss.) e trasmessa a mezzo PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia: (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

NOTA BENE: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

NOTA BENE: ogni riferimento alla PEC ID presente nel manuale non deve essere tenuto in considerazione in quanto tale tipologia di PEC non è allo stato esistente.

Per eventuali problemi tecnici attinenti la compilazione e l'invio dell'offerta, si potrà contattare il Gestore della Vendita Telematica, AstaLegale.net, al numero 848 780013 dal lunedì al venerdì in orario 9-13, 14-18, oppure inviare una mail a garaimmobiliare@astalegale.net

Contenuti della domanda di partecipazione alla vendita

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (gli offerenti possono essere anche più d'uno);
- 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
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Allegati alla domanda di partecipazione alla vendita:

All'offerta deve essere allegata la seguente documentazione:

- **sempre e comunque copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto, o dei soggetti, offerenti**
- **sempre e comunque copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;**
- **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;**
- **copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo**
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore", (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del prezzo);
- se il soggetto è cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi:
 - * 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
- 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 prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- la dichiarazione di fare eventualmente ricorso, per il pagamento saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile (salva la facoltà di comunicarlo successivamente all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del prezzo);

Qualora l'offerente intenda valersi per la formulazione dell'offerta di un avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'avvocato è necessario in caso di offerta cosiddetta per persona da nominare ex articolo 579 e terzo comma c.p.c.

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, appena di inammissibilità, anche come copia per immagine, procura nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura autenticata, degli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata oppure all'offerente che firma digitalmente la offerta e che avrà quindi l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista o se nel caso di pluralità di offerenti manchi la procura speciale di cui al precedente capoverso o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita ma in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o se prevede il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") da eseguire sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN già sopra indicato e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta.

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione **dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni prima della vendita**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione, tramite 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".

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Con riferimento all'art 20 DM 32/2010 si precisa che, per espressa disposizione del giudice della esecuzione, il professionista delegato può autorizzare la partecipazione alla vendita telematica senza incanto solamente il debitore, il creditore e gli eventuali comproprietari, con espressa esclusione di altri diversi soggetti.

PRESENTATORE

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che verrà 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.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

Nel giorno ed all'ora stabiliti per la apertura delle buste e sopra meglio indicato il Professionista Delegato, procederà oltre che all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Se l'offerta è unica, e pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se invece il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc.

Se vi sono più offerte, il delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto e con l'aumento minimo già sopra indicato, con la modalità SINCRONA TELEMATICA, 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). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del sottoscritto professionista delegato, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN già sopra indicato, entro il termine perentorio, non prorogabile e

non sottoposto alla sospensione feriale dei termini processuali, di giorni 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine eventualmente indicato nella offerta.

POSSIBILITÀ E FACOLTÀ DELL'AGGIUDICATARIO IN MERITO AL SALDO DEL PREZZO

I) Pagamento del saldo prezzo con ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile.

Qualora l'aggiudicatario abbia richiesto al momento della offerta di fare ricorso per il saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN già sopra indicato. In tale caso il Giudice dell'esecuzione emetterà il decreto di trasferimento in conformità a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc

II) Esecuzione per credito fondiario

Qualora si tratti 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 dell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/1993 N 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale accessori e spese da collocarsi nel grado ipotecario ex art.lo 2855 codice civile, come indicato nell'atto di precisazione del credito aggiornata fondiaria dovrà depositare unitamente alle coordinate bancarie per il versamento entro la data fissata per la vendita versando il restante 15% (detratta la cauzione) sul conto della procedura.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie

necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

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.

INFORMAZIONI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dell'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.. La pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita avverrà anche sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Castelfiorentino (FI) Piazza Gramsci, 25 tel. 0571/64252 e-mail: paolababboni@studiolegalebabboni.it.

VISITE PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VE.G.) di Firenze Via Poggio Bracciolini, 32 50126 Firenze telefono 055 234 08 31. Il soggetto interessato a visionare un immobile posto in vendita deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il dettaglio di ogni annuncio pubblicato o sul P.V.P. (Portale Vendite Pubbliche) o tramite il sito www.isveg.it cliccando sul pulsante giallo prenota visita immobiliare presente sul lato destro in alto della home page o sulla piattaforma www.spazioaste.it dove è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" in sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "cognome", "nome", "e-mail" "conferma e-mail", "telefono" dopo aver letto l'informativa e consentito al trattamento dei dati personali la richiesta verrà

inoltrata al custode nominato dal giudice che provvederà a contattare l'interessato ai recapiti indicatigli.

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg, c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio fatto salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Castelfiorentino, 12 Settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Babboni