

Avv. Teresa Maria Martucci  
Via Pasquale Villari n. 39  
50136 FIRENZE

**TRIBUNALE DI FIRENZE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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

Procedura esecutiva n. 285/2021 RGE

LOTTO UNICO

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

La sottoscritta Avv. Teresa Maria Martucci, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 15.05.2022, nella procedura esecutiva n. 285/2021 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 **06.02.2025 alle ore 15.30** si 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** degli immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

**LOTTO UNICO ORE 15.30**

**BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione da terra a tetto,



articolato su due piani fuori terra, posto nel Comune di Fucecchio (FI),  
Frazione San Pierino, Via Camaldoli n. 22.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terreno da soggiorno, cucina e  
ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere da letto, bagno e  
disimpegno; oltre resede esclusivo di pertinenza dell'immobile di 55 mq, con  
annesso terreno ortivo confinante con il resede di cui sopra della superficie di  
96 mq.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di mq 79,09; l'altezza utile  
interna è di mq 2,70.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pareti esterne: intonacate;
- pareti interne: tinteggiate di bianco;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di bianco;
- pavimenti in gres porcellanato;
- infissi: finestre in legno di pino, con vetro doppio, con persiane esterne;
- porte: in legno tamburato di pino di quercia;
- impianti: riscaldamento singolo a gas metano; elettrico e idrosanitario; tutti  
di epoca risalente all'ultima ristrutturazione (1999) per i quali non è  
reperibile certificazione di conformità ai sensi della L 46/90.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura,  
sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a  
riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si  
trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il  
disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi  
compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente

riportati - nella consulenza redatta Geom. Stefano Zanieri in data 29.03.2022, e nella successiva integrazione del 15.03.2024, cui si fa completo riferimento per la più dettagliata descrizione.

#### **DATI CATASTALI.**

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 64, particella 93, subalterno 1, e particella 468 senza subalterno relativamente al resede di pertinenza esclusivo, P. T 1, Cat. A/3, Cl 5, Cons. vani 5,5, sup.102 mq rendita catastale € 624,91.

Il terreno ortivo risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio, nel foglio di mappa 64, particella n. 1139 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq 96, reddito dominicale 0,70 e agrario 0,37.

Per il terreno ortivo è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, dal quale risulta che la destinazione urbanistica del terreno è la seguente:

- Regolamento urbanistico Vigente:

Zona A 2 - Tessuto storicamente consolidato. Nessun vincolo.

- Piano strutturale vigente:

UTOE 4 - San Pierino;

Invarianti: Sistemi insediativi

Il CTU precisa che il terreno ortivo non ha destinazione agricola e costituisce quindi pertinenza dell'unità immobiliare urbana.

#### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

Il CTU da atto che non risulta essere costituito alcun condominio, di conseguenza emerge che non esistono spese e debiti di tipo condominiale a carico dell'acquirente.

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

L'immobile è da considerarsi giuridicamente libero in quanto in uso all'esecutato.

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

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 49.740,00 (quarantanovemilasettecentoquaranta/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € **37.305,00** (trentasettemilatrecentocinque/00).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 1.500,00 (millecinquecento/00).

#### **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, 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 in

contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposta dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

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

Il CTU riferisce che l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al 01.09.1967 e che successivamente a tale data è stato oggetto di interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. per interventi soggetti ad asseverazione ai sensi dell'art. 2 della L.662/96 pratica 332/1999 del 30.06.1999 prot. 14211 (ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione - opere interne);
- Variante Finale alla D.I.A. p.e. 332/1999 depositata in data 05.10.2000 prot. 22368 (esecuzione di opere interne e piccole modifiche esterne al fabbricato).

Il CTU, nella perizia già richiamata, precisa altresì che dal riscontro dello stato attuale dell'immobile con i titoli abilitativi sopra indicati, non si rilevano difformità sotto il profilo edilizio per le quali sia necessario procedere a pratica di sanatoria.

In merito all'esistenza di servitù si rinvia integralmente alla perizia integrativa del 15 marzo 2024, da cui risulta l'esistenza di una servitù di passo pedonale e carrabile a favore del fondo dominante individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio di mappa 64, particella 93, subalterno 1, e particella 468 senza subalterno (bene oggetto di vendita), di cui all'atto di permuta numero di repertorio 9893 del 6 aprile 1998, trascritto a Pisa in data 11.04.1998 Reg. Gen. 4737, reg. part. 3232.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà

ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

\*\*\*\*\*

#### **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 **5.02.2025** entro le ore 23.59 personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica.**

**Ai sensi dell'art. 26 DM 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 alla offerta. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c., in questo caso la procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta 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 online 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**). **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 sempre allegata, a pena di inammissibilità, la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre alla seguente documentazione:

- 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; 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale in corso di validità del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo), nonché



eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c.;

- se l'offerente è cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di 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 INAMMISSIBILITA'**, la **procura notarile** rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, offerente che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 Monte dei Paschi di Siena intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. 285/2021 IBAN: IT 77T01030 02800 00000 8192078 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, 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; 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.

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

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. 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.**

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 aperto presso conto corrente presso Monte dei Paschi di Siena intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. 285/2021 IBAN: IT 77T01030 02800 00000 8192078.

Si specifica che 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 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. Si precisa che 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 pagamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta o nel termine di 120 giorni 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.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'aggiudicatario, previa espressa indicazione nell'offerta, può far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente

dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Se l'aggiudicazione viene revocata, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

Si fa presente che per legge sono a carico dell'aggiudicatario 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, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE; mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, resteranno a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura la somma per le spese di registrazione del Decreto di Trasferimento (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**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.

### **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 on-line Firenze Today , sul giornale a rilevanza locale edito da Asta legale Net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free pass alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.
- 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), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.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 previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055.2340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui 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), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://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 [teremartucci@yahoo.it](mailto:teremartucci@yahoo.it) – tel. 0554628805.

Firenze 17 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Teresa Maria Martucci

A circular professional stamp for Teresa Maria Martucci, an attorney in Florence. The stamp contains the text: "AVVOCATI", "TERESA MARIA MARTUCCI", "AVVOCATO", "FIRENZE", and "ORDINE". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.