

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva RGE 338/2020 – LOTTI 1 – 2 – 3 e 4
(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Francesca Baroncelli Poggi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 19.04.2024, nella procedura esecutiva n. 338/2020 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net S.p.A. è stato scelto dallo stesso Professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica;

avvisa

che il giorno **11.02.2025 alle ore 10:00 e ss.** si procederà, tramite il portale 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 dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di posto auto scoperto di mq. 12,00 con accesso da sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20, sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente il primo a sinistra per chi scende dalla rampa condominiale.

All'immobile si accede tramite cancello carrabile con apertura a mezzo di telecomando.

LOTTO 2

Piena proprietà di posto auto scoperto di mq. 12,00 con accesso sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20, sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente il secondo a destra per chi scende dalla rampa condominiale.

All'immobile si accede tramite cancello carrabile con apertura a mezzo di telecomando.

LOTTO 3

Piena proprietà di locale cantina con accesso sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20 sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente la terza a sinistra per chi percorre il corridoio a comune.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. La porta d'ingresso è in alluminio verniciata di nero, il pavimento è in piastrelle di ceramica montate a squadra di colore bianco. Internamente è intonacata e verniciata di bianco. L'impianto elettrico è esterno con canalette dotato di salvavita condominiale. Non è dotata di impianto di riscaldamento, ma sono sempre presenti delle cassette per l'alloggiamento delle tubazioni del precedente impianto di riscaldamento/trattamento aria che serviva la palestra ed i relativi locali accessori già dismessa dal 2009.

All'immobile si accede tramite cancello carrabile con apertura a mezzo di telecomando.

LOTTO 4

Piena proprietà di locale ad uso magazzino con accesso sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20 sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente il primo a destra per chi arriva dal disimpegno a comune.

Il locale ad uso magazzino si trova in normale stato di manutenzione e conservazione. La porta d'ingresso è in legno posticcia. Il pavimento è in doghe di legno appoggiate sul cemento in parte saltate. Internamente è

intonacato e verniciato di bianco. L'impianto elettrico è esterno con canalette attualmente staccato. Non è dotato di impianto di riscaldamento e vale quanto detto sopra per il locale cantina. All'immobile si accede tramite cancello carrabile con apertura a mezzo di telecomando.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto 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 dal Geom. Giancarlo Romagnoli (CTU) in data 10.07.2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

LOTTO 1

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al **Foglio 87, Particella 1895, Subalterno 507, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita catastale € 50,20.**

LOTTO 2

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al **Foglio 87, Particella 1895, Subalterno 505, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, rendita catastale € 36,57.**

LOTTO 3

Il locale cantina è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al **Foglio 87, Particella 302, Subalterno 513, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 9, superficie catastale mq 10, rendita catastale € 31,61.**

LOTTO 4

Il locale ad uso autorimessa è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al **Foglio 87, Particella 302, Subalterno 523, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 163, superficie catastale mq 177, rendita catastale € 791,31.**

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

L'immobile è LIBERO.

LOTTO 2

L'immobile è LIBERO.

LOTTO 3

L'immobile è LIBERO.

LOTTO 4

L'immobile LIBERO.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Dagli accertamenti effettuati dal tecnico incaricato nel Comune di Firenze ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e sue modifiche e integrazioni e da accessi eseguiti presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze in data 30/03/2023, in relazione ai beni immobili oggetto di vendita e di cui ai Lotto 1, 2, 3 e 4, risulta

che il fabbricato di cui fanno parte i predetti beni è stato costruito con la Licenza di Costruzione n° 133 del 26/01/1968 alla quale fecero seguito la licenza n° 492 del 01/04/1969 per variante in corso d'opera e la licenza di Abitabilità n° 281/71 del 16/06/1972.

Successivamente per restauro e risanamento conservativo è stata presentata presso il Comune di Firenze la prescritta D.I.A. in data 11/03/2009 prot. 12802/2009 registrata al n° 1162 alla quale fece seguito il deposito di variante finale in data 28/07/2009 prot. 41175.

Successivamente, salvo quanto sopra precisato, non sono stati effettuati sull'edificio complessivo interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione, Autorizzazione, Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. etc.

A seguito dei rilievi effettuati in loco, gli immobili sopra descritti risultano conformi ai sopra citati titoli abilitativi ad eccezione che per quanto riguarda il locale ad uso magazzino e di cui al Lotto 4 nel quale risulta realizzata spostata di circa cm 45 la parete di divisione con lo spazio condominiale, parete nella quale è alloggiato il portone d'ingresso all'immobile in oggetto.

Infine, come precisato nella CTU, l'Amministratore del Condominio di cui fanno parte i beni immobili pignorati ha riferito risultano da corrispondere le seguenti spese condominiali ordinarie:

- **Lotto 1**

relativamente alla gestione consuntiva ordinaria 2023/2024 (01.10.2023 – 30.09.2024) risultano da corrispondere euro 464,43;

- **Lotto 2**

relativamente alla gestione consuntiva ordinaria 2023/2024 (01.10.2023 – 30.09.2024) risultano da corrispondere euro 53,83;

- **Lotto 3**

relativamente alla gestione consuntiva ordinaria 2023/2024 (01.10.2023 – 30.09.2024) risultano da corrispondere euro 38,20;

- **Lotto 4**

relativamente alla gestione consuntiva ordinaria 2023/2024 (01.10.2023 – 30.09.2024) risultano da corrispondere euro 253,87;

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

PREZZO BASE: Euro 11.500,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 8.625,00.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 345,00.

LOTTO 2

PREZZO BASE: Euro 11.500,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 8.625,00.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 345,00.

LOTTO 3

PREZZO BASE: Euro 11.500,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 8.625,00.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 345,00.

LOTTO 4

PREZZO BASE: Euro 145.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 108.750,00.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 4.350,00.

REGIME FISCALE

LOTTO 1

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 2

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 3

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 4

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 antecedente all'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.

In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, III comma 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. n. 32 del 26.02.2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo: (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- prova del versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 che deve essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione;

- la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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;
- 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;
- la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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 (anche se l'offerta è depositata da soggetto diverso "presentatore");
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante (aggiornato non più di 10 giorni), nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- 3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su **conto corrente aperto presso Chianti Banca S.C., intestato a "ESEC. IMM. N. 338/2020 TRIBUNALE DI FIRENZE"**
IBAN: IT23 P086 7302 8020 0000 0917 549
e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori indicazioni.
Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta.**
Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.
- 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 della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (avvocato);
- 10) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. Si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione. Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

ESAME DELLE OFFERTE

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:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);
- 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;
- 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);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- 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.

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 ovvero con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015. 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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 sulla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata dal Giudice o dal delegato la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli

eventuali comproprietari non eseguiti.

I soggetti autorizzati potranno soltanto assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà altresì 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.

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 del bene.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo

bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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 saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

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

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

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato, almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publiconline.it**, nonché pubblicazione gratuita sul sito **www.isveg.it**.

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net

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.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE:

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato **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.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it www.astalegale.net www.portaleaste.com www.publicomonline.it www.tribunale.firenze.giustizia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ai seguenti recapiti: tel. 055.0469320 – fax. 055.0469318 – email: f.baroncellipoggi@firenzelegale.com– pec: francesca.baroncelli.poggi@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 30.09.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Baroncelli Poggi



