



**TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 553/2018**

**AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA
SECONDO ESPERIMENTO**

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.
Piattaforma: www.spazioaste.it

Il sottoscritto Avv. Federico Albini, Professionista Delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, ex art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.E. 553/2018 con ordinanza di delega del 4.12.2021, e successiva ordinanza del G.E., Dott.ssa Francesca Romana Bisegna del 9.2.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c., individuata la società Astalegale.net S.p.A., iscritta nel registro di cui all'art. 3 Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32, quale soggetto gestore della vendita telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, società che, in forza di convenzione con il Tribunale di Firenze, curerà altresì la gestione della pubblicità telematica, col presente atto

AVVISA

che il giorno **19 febbraio 2025 alle ore 15:00 e ss.** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.A., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al citato D.M. n. 32/2015, per quanto applicabile nonché in ottemperanza dell'ordinanza di delega e secondo le disposizioni del presente avviso, alla VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA, degli immobili di seguito descritti e suddivisi in lotti, sulla base della perizia estimativa redatta dall'Arch. Stefano Bausi del 17.4.2020 (e successiva integrazione del 1.2.2023) cui si fa rinvio per maggiori dettagli:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 – ore 15:00

Piena proprietà di: **appartamento** al piano terreno e primo di un fabbricato plurifamiliare terratetto posto in Comune di Cerreto Guidi (FI) Via di Strognano 19, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere da letto, tre bagni finestrati ed un ripostiglio, oltre a resede a comune circostante; **terreno**, Relitto stradale, consistenza mq 400. Confini (v. relazione peritale).

LOTTO 2 – ore 15:30

Piena proprietà di: **appartamento** al piano terreno e primo di un fabbricato plurifamiliare terratetto posto in Comune di Cerreto Guidi (FI) Via di Strognano 21 composto da 8 vani e 2 servizi igienici finestrati, oltre a resede a comune circostante; **rimessa** al piano terreno del medesimo fabbricato plurifamiliare terratetto composto da un unico vano, oltre a resede a comune circostante.

LOTTO 3 – ore 16:00

Piena proprietà di **stalla** posta in Comune di Cerreto Guidi (FI) Via di Strognano, composta da un fabbricato terratetto comprendente un unico ampio vano, oltre a box e loggia esterna e resede esclusivo circostante.

LOTTO 4 – ore 16:30

Piena proprietà di: **rimesse** al piano terreno comprese in un unico fabbricato composte ciascuna da un unico vano, via di Strognano, Comune di Cerreto Guidi; **terreni agricoli**, Comune di Cerreto

Guidi.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in questione risultano in parte affittati a terzi sulla base tuttavia di contratto non opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., giusta integrazione di perizia del 1.2.2023 e come da ordinanza del G.E. del 9.2.2024. Di talché essi sono pertanto tutti da considerarsi giuridicamente LIBERI.

DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Cerreto Guidi come segue:

Lotto 1

Abitazione di tipo civile al Fg. 22, part. 75, sub. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita pari ad € 1.306,64, via di Strognano n.c. 19, Comune di Cerreto Guidi;

Terreno, F. 22, part.314, Relitto stradale, consistenza mq 400, via di Strognano, Comune di Cerreto Guidi.

Lotto 2

Abitazione di tipo civile al Fg. 22, part. 75, sub. 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita pari ad € 812,13, via di Strognano n.c. 21, Comune di Cerreto Guidi;

Rimessa, Fg. 22, part. 75, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita pari ad € 154,78, via di Strognano n.c. 21, Comune di Cerreto Guidi.

Lotto 3

Stalla, Fg. 22, part. 529 cat. C/6, classe 1, consistenza 230 mq, rendita pari ad € 645,99, via di Strognano, Comune di Cerreto Guidi.

Lotto 4

Rimesse, Fg. 22 part. 321, sub. 1, 2, 3 e 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 85 mq;

Terreni agricoli al Fg. 22 del Comune di Cerreto Guidi

- part. 70, Bosco Ceduo, mq 5.920, R.D. € 9,17 – R.A. € 1,83;
- part. 71, Seminativo, mq 2.820, R.D. € 2,91 – R.A. € 2,91;
- part. 72, Seminativo, mq 2.520, R.D. € 5,21 – R.A. € 4,56;
- part. 73, Seminativo, mq 5.920, R.D. € 35,16 – R.A. € 22,93;
- part. 290, Seminativo Arborato, mq 2.550, R.D. € 15,15 – R.A. € 7,90;
- part. 311, Seminativo Arborato, mq 350, R.D. € 35,79 – R.A. € 25,56;
- part. 313, qualità Seminativo Arborato, sup. 350 mq, R.D. € 1,27 – R.A. € 0,90;
- part. 528, Seminativo Arborato, mq 36.149 R.D. € 130,69 – R.A. € 93,35.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Come si desume dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Cerreto Guidi, indicato nella relazione peritale del **Arch. Stefano Bausi** del 17.4.2020 cui si fa completo richiamo, il vigente Regolamento Urbanistico inserisce il compendio immobiliare oggetto di vendita come segue:

Foglio 22, particelle 311, 313 e 314 nel Subsistema del Territorio Aperto – Pianura a struttura agricola dominante (Ea2) di cui all'art. 7 delle N.G.R.U.; Foglio 22, particelle 70, 71, 72, 73, 75, 290, 321, 528, 529 nel Subsistema del territorio aperto – Collina a struttura agricola dominante (Eb2) di cui all'art. 9 delle N.G.R.U.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Come risulta dalla relazione peritale del **Arch. Stefano Bausi** del 17.4.2020 cui si fa completo richiamo, il “fabbricato principale” comprendente le unità immobiliari identificate catastalmente al Foglio 22, part. 75, sub. 2 (appartamento Lotto 1) e Foglio 22, part. 75 subalterni 3, 4 (appartamento e rimessa Lotto 2) risulta edificato in data anteriore al 1.9.1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia: C.E. n. 899 del 2.12.1982; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 138 del 5.9.1997; A.E. ex art. 26 L. 47/85 del 16.10.1990; Permesso di Costruire in Sanatoria n. 183/SAN del 7.9.2012 per “cambio di destinazione d'usi da annessi agricoli a civile abitazione”. A parere del perito estimatore la situazione urbanistica-edilizia del predetto fabbricato (comprendente gli immobili

di cui ai Lotti 1 e 2) può dirsi conforme; per quanto attiene alla rappresentazione catastale, le predette unità immobiliari risultano conformi. Il “fabbricato secondario”, comprendente le unità immobiliari identificate catastalmente al Foglio 22, Part. 321, Subalterni 1, 2, 3, 4 (“Rimesse” Lotto 4) è stato edificato in data anteriore al 1.10.1983, successivamente è stato oggetto della C.E. in Sanatoria n. 138/97 del 5.9.1997 per “costruzione di annessi civili”. Espone il perito estimatore che, per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia e alla rappresentazione catastale, le unità immobiliari di cui al Lotto 4 “possono dirsi conformi”. Riguardo alla “stalla” (Lotto 3), il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 22, part. 529 è stato edificato in forza della C.E. n. 120 del 6.11.2003 e, a parere del perito estimatore, esso è conforme, sia sotto l’aspetto urbanistico edilizio, sia per quanto attiene alla rappresentazione catastale.

ONERI E FORMALITÀ A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO

Gli immobili non fanno parte di condominio regolarmente costituito ed amministrato. Rimarrà trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Pisa, la formalità R.G. 22181 – R.P. 16413 del 3.11.2003 a favore del Comune di Cerreto Guidi e contro l’esecutato sui beni di cui al lotto 3 (Fig. 22 part. 320 poi soppressa e sostituita dalle particelle 528 e 529 costituente quest’ultima il lotto 3) e al lotto 4 (Fig. 22 Part. 70, 71, 72, 73, 290, 311, 313, 320 poi soppressa e sostituita dalla particella 528) quale “costituzione di vincolo di destinazione” d’uso agricolo delle costruzioni esistenti per almeno 20 anni dalla loro ultimazione e impegno alla non alienazione separata di tali fabbricati (non riguardanti - si ripete - i lotti 1 e 2) di nuova realizzazione dai fondi alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse. Deve osservarsi che secondo il perito estimatore Arch. Stefano Bausi, (cfr. relazione del 17.4.2020 - pag. 27) tale gravame non è “vincolante ai fini della formulazione della stima e della formazione dei lotti”. Nonostante con il provvedimento del 9.2.2024 il G.E. abbia dichiarato non opponibile alla procedura il contratto d’affitto ai sensi dell’art. 2923 c.c., resterà tuttavia trascritta la formalità relativa alla “Locazione ultranovennale” effettuata presso la Conservatoria RR.II. di Pisa in data 22.12.2008 al n. 27742 Reg. generale e n. 17067 Reg. particolare (gravante sui lotti 1, 2 e 4), non potendone la cancellazione essere disposta dal decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.). Come riferito nella citata relazione peritale, non risultano ulteriori gravami pregiudizievoli sui beni destinati a restare a carico degli aggiudicatari.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L’immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. 47/1985 e al D.M. 37/2008, fermo il disposto dell’art. 2922 c.c., ed è meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella citata consulenza peritale, cui si fa integrale riferimento. 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 (art. 63 disp. att. c.c.) – 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 in sede di valutazione del bene. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La vendita non è soggetta all’imposta sul valore aggiunto (I.V.A.).

CONDIZIONI ECONOMICHE

Nella relazione peritale dell’Arch. Stefano Bausi del 17.4.2020, gli immobili risultano in parte stimati sulla base del valore di mercato degli stessi, ridotto del 30% considerando lo stato di occupazione di

alcuni di essi, e di un ulteriore 10% per la vendita giudiziale. Tuttavia, vista l'ordinanza del G.E. del 9.2.2024 con la quale si dispone che gli immobili debbano essere considerati giuridicamente liberi e che il prezzo base debba essere riparametrato alla valutazione dei beni come liberi, ritenuta quindi inoperante la previa riduzione del 30%, ove inizialmente applicata dal perito, e ferma invece la riduzione finale del 10%, considerata altresì la riduzione relativa al secondo esperimento di vendita, gli immobili sono posti in vendita alle seguenti condizioni:

LOTTO 1

PREZZO BASE	€ 202.500,00=
OFFERTA MINIMA	€ 151.875,00=
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	
RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.)	€ 4.100,00=

LOTTO 2

PREZZO BASE	€ 121.500,00=
OFFERTA MINIMA	€ 91.125,00=
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	
RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.)	€ 3.700,00=

LOTTO 3

PREZZO BASE	€ 116.100,00=
OFFERTA MINIMA	€ 87.075,00=
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	
RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.)	€ 3.500,00=

LOTTO 4

PREZZO BASE	€ 77.625,00=
OFFERTA MINIMA	€ 58.218,75=
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	
RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.)	€ 2.500,00=

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta (ovvero **entro il giorno 18 febbraio 2025 ore 23:59**) personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **esclusivamente** con modalità telematica all'interno della piattaforma 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. L'offerta effettuata "per persona da nominare" ex art 579 III comma c.p.c. deve essere necessariamente presentata a mezzo di avvocato munito di procura rilasciata come sopra. **L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Inoltre l'offerta 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. Per gli offerenti residenti "fuori dal territorio dello Stato cui non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare ed allegare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization" (cfr. art. 12 comma 2 D.M. 32/15);

- 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 professionista 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 del saldo prezzo;
- 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 e dal quale proviene la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- 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 in forma di documento informatico o in copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi (art. 13 comma 1 D.M. 32/2015):

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente nonché dell'eventuale presentatore. Per gli offerenti non residenti in Italia e sprovvisti di codice fiscale dovranno allegarsi i documenti indicati all'art. 12 comma 2 D.M. 32/15 (v. lettera "a" capo precedente);
- 2) in caso di **offerente persona giuridica, società di persone o ente collettivo**: copia del certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A., 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 copia del documento d'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 che dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione lotto n. __", senza altre indicazioni. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE). **Si consiglia di effettuare il bonifico in questione prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte** poiché, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- 4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati: a) apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge; b) copia del documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità del coniuge c) eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. (N.B. se i coniugi in comunione intendono intestarsi il bene con quote del 50% ciascuno è necessaria la procura notarile in favore dell'offerente da parte dell'altro coniuge – v. punto 8 seguente);
- 5) **se l'offerta è formulata dal genitore per conto del figlio minore**, dovranno essere allegati: copia di documento d'identità e codice fiscale in corso di validità del genitore e del figlio; l'autorizzazione del Giudice Tutelare (e copia di documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore);
- 6) **se l'offerta è formulata dal tutore per conto di un minore o di un interdetto, dal curatore per conto di un inabilitato o dall'amministratore di sostegno per conto del soggetto beneficiario**, dovrà essere allegata copia di documento di identità e del codice fiscale in corso di validità di tutti i suddetti soggetti (e dell'eventuale presentatore), nonché copia del provvedimento di nomina alle suddette funzioni e dell'autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

7) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale documento d'identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini U.E. ed E.F.T.A. (Norvegia, Islanda, Liechtenstein, Svizzera), nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;

- da cittadini stranieri extra U.E. ed E.F.T.A. regolarmente soggiornanti, loro familiari e da apolidi residenti in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno (da allegare all'offerta);

- da cittadini stranieri extra U.E. ed E.F.T.A. non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra la Repubblica Italiana e lo Stato di appartenenza.

8) **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 speciale – nelle forme di 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;**

9) 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.

10) **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.

11) **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;

12) 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.

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

Sottoscrizione e presentazione dell'offerta

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa tramite casella di posta elettronica certificata P.E.C. di cui sia titolare il presentatore (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) all'indirizzo del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015).

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/15, l'offerta potrà avere come "presentatore" esclusivamente e tassativamente:

a) l'offerente medesimo;

b) avvocato munito di procura speciale rilasciatagli dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è ammessa la procura autenticata dall'avvocato) con indicazione del soggetto rappresentato **da allegare all'offerta**;

c) avvocato in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., munito di procura notarile rilasciata in data pari o antecedente al termine per il deposito delle offerte, **da allegarsi alla dichiarazione di nomina**.

In ogni caso, il presentatore potrà predisporre ed inviare una sola offerta d'acquisto per ciascun lotto e per ciascun tentativo di vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze Novoli

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE PROC. ESEC. IMM. RGE 553/2018**

Codice IBAN: **IT 59 P 08673 02802 000000 323552**

Causale “versamento cauzione lotto n. ”.

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta e cioè entro il giorno 18 febbraio 2025 ore 23:59. Si ricorda tuttavia che il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

Infatti, ove la cauzione non risultasse accreditata e visibile sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

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 da ciascun offerente per il versamento della stessa.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti e con le modalità indicate nell'offerta, così come in caso di mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario questi sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza fissata per la vendita (19 febbraio 2025), il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura per ciascun lotto (Lotto 1 ore 15:00 e a seguire Lotto 2 ore 15:30, Lotto 3 ore 16:00, Lotto 4 ore 16:30), il delegato **dichiarerà inefficaci ovvero inammissibili** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e per quanto stabilito dall'ordinanza di delega **le offerte**

– presentate oltre il termine fissato;

- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata;
- non accompagnate dalla cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate. Si ripete che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- formulate per un importo inferiore alla offerta minima;

- che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero non inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015;

- formulate da più persone ove non sia allegata procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- che prevedano il pagamento del saldo del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto);

- eventuali ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita che siano presentate dallo stesso presentatore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it. Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte: in tal caso, ove le offerte (anche se ve n'è una sola) siano valide, il bene viene aggiudicato all'offerente anche se non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti alla 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, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni relative all'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 verranno effettuate 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 attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto come "spettatori" esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form* disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Professionista Delegato.

A seguito dell'eventuale autorizzazione, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto ad 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 *offline* 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 (purché non inferiore all'offerta minima) a condizione che non siano state presentate domande di assegnazione e che il Professionista Delegato ritenga che non vi sia serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a: Lotto 1 € 4.100,00=; Lotto 2 € 3.700,00=; Lotto 3 € 3.500,00=; Lotto 4 € 2.500,00=. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. N.B. si ricorda che detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi nuovamente si riportano:

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze Novoli

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE PROC. ESEC. IMM. RGE 553/2018**

Codice IBAN: **IT 59 P 08673 02802 000000 323552**

con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione lotto n. ".

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti e con le modalità indicate nell'offerta, così come in caso di mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, **questi sarà dichiarato decaduto e, oltre a perdere la cauzione, nel caso in cui il bene sia successivamente aggiudicato ad un prezzo che, sommato alla cauzione incamerata, risulti inferiore al prezzo non versato della precedente aggiudicazione, sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).**

Trattandosi di esecuzione per credito 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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, 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 fornite 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 indicato. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.**

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 entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, **che ne faccia espressa indicazione nell'offerta**, ha la possibilità, in alternativa al versamento del saldo del prezzo, di stipulare un contratto di mutuo o finanziamento che preveda a) l'erogazione diretta in favore della procedura della somma finanziata da parte dell'Istituto di Credito erogante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura medesima, come sopra indicato; b) la concessione da parte dell'aggiudicatario di ipoteca di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita in favore dell'istituto mutuante. In tal caso, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., il decreto di trasferimento non potrà essere trascritto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Si ricorda che l'aggiudicatario, ove non abbia formulato nell'offerta la richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa, prezzo valore ecc.) potrà farlo comunque prima del versamento del saldo prezzo con richiesta da presentare al Professionista delegato, possibilmente utilizzando la modulistica disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'imposta di registro, delle imposte ipotecarie e catastali sul decreto di trasferimento. A tal fine, questi dovrà versare, sul conto della procedura l'importo per le suddette imposte, come da conteggio di liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che gli sarà comunicato dal Professionista Delegato. Una volta accreditati i suddetti importi, sarà cura del Professionista Delegato procedere al pagamento in favore dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente al Professionista Delegato il 50% del compenso a questi spettante per la fase di trasferimento del bene, oltre le relative spese generali (10% sul compenso), gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, secondo quanto disposto dal D.M. 227/15 e comunque nella misura che sarà liquidata dal Giudice. Le spese per l'annotazione delle cancellazioni delle formalità ordinate nel Decreto di Trasferimento saranno a carico della procedura.

EFFETTI TRASLATIVI, POSSESSO E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli effetti traslativi in favore dell'aggiudicatario si produrranno all'atto dell'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice. Da tale momento, l'aggiudicatario è immesso nel possesso del bene e dalla suddetta data andranno a suo favore tutti i vantaggi e a suo carico gli oneri relativi all'immobile medesimo.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista 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 28 febbraio 2020 n. 8. Le spese di liberazione dell'immobile in questo caso resteranno a carico della procedura.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione nelle seguenti modalità:

- ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 *bis* c.p.c., sul sito *internet* del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP), a cura del Professionista delegato;
- ai sensi dell'art. 490, comma 2 c.p.c., sui seguenti siti *internet*: **www.asteimmobili.it**; **www.astalegale.it**; **www.portaleaste.it**; **www.publicomonline.it**; ove saranno pubblicati, a cura del professionista delegato, oltre al presente avviso, la perizia di stima con gli allegati e l'ordinanza di delega, che saranno parimenti gratuitamente pubblicati anche su sito **www.isveg.it**;
- ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., a cura della società Astalegale.net S.p.A., per via telematica sul quotidiano *online* "**Firenze Today**" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a diffusione locale edito da Astalegale.net S.p.A. per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free-pass* alle condizioni contenute nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

VISITE ED INFORMAZIONI

Gli immobili potranno essere visionati, previo appuntamento da prendere con il Custode nominato IS.VE.G. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Via Poggio Bracciolini 12 – Firenze, Tel. 055.234.08.30/1 – www.isveg.it, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP): nei dettagli dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "prenota visita immobile", che consente di inoltrare la richiesta di appuntamento direttamente al Custode. Stessa procedura può essere effettuata tramite il portale www.spazioaste.it, ove all'interno dell'annuncio, c'è la funzione "prenota la visita". Ulteriori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista delegato Avv. Federico Albini, Via Oriani 1 Firenze – Tel. 055.57.94.20 – cell. 335.56.20.420, *E mail*

federico.albini@studioalbini.it.

Il Professionista delegato effettuerà, tramite il portale 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 o dal Cancelliere o dal Giudice stesso.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita 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.

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

Firenze, lì 31 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Federico Albini