

AVV. ALESSIO DIVITA
Via Venti Settembre n. 40
50129 – FIRENZE
Tel. 055.4633431 – Fax 055.4620464

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 110/2022 – RGE – lotto: UNICO

(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Alessio Divita, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 5/4/2024 nella procedura esecutiva n. 110/2022 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 **19 febbraio 2025** alle **ore 11:00** 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

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano terreno di un fabbricato condominiale sito in Firenze – Via Senese n. 27.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso l'atrio condominiale; dal portoncino di ingresso si entra in un corridoio su cui si affacciano, in ordine di percorrenza, un piccolo ripostiglio, una cameretta, il bagno ed il soggiorno. Dopo il soggiorno si trova la cucina da cui parte un secondo corridoio che collega con una seconda camera matrimoniale, che conclude lo sviluppo dell'abitazione. Tutte le stanze hanno affaccio sulla corte interna posta tra Via Senese e Via Dante da Castiglione, con la sola eccezione della camera matrimoniale, che affaccia invece su altra corte interna afferente ad altro condominio e situata dal lato opposto rispetto alla prima. In essa, che ha un accesso carrabile dalla strada, si trova un piccolo fabbricato adibito a garage, a confine con Via Dante da Castiglione. Dalla planimetria catastale si evince che della proprietà fa parte una piccola porzione del resede, corrispondente al marciapiedi che corre lungo la facciata interna. Nella parte terminale di questa striscia di terreno, davanti alla cucina, è presente una piccola tettoia poggiata su un muro intonacato. Le condizioni generali dell'immobile si possono definire modeste. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con caldaia e radiatori. L'appartamento risulta leggermente interrato rispetto al resede su cui affaccia. Le porte – finestre del soggiorno e della cucina, infatti, sono collegate con l'esterno da una piccola scaletta composta da tre alzate per circa 50 cm complessivi. Le finiture più gradevoli si trovano nel soggiorno ed in cucina, dove è lasciata a vista la volta in mattoni che copre il vano, così come è in mattoni a vista anche l'apertura ad arco che collega cucina e soggiorno.

* * *

La vendita del bene sopraindicato 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 trova anche in riferimento

alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C. e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Lorenzo Vezzali in data 20.11.2023, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Confini: Via Senese, resede comune, ssa.

Possesso: al momento del sopralluogo del CTU il bene è risultato abitato dall'esecutata.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze con il foglio 119, particella 120, sub 2, graffata alle particelle 531 e 532, zona censuaria 3, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 103, rendita catastale € 355,06.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono alla identificazione catastale del bene pignorato.

REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA E VINCOLI

1. Inquadramento urbanistico

Nella propria perizia il CTU ha rilevato la vigenza contemporanea, durante la stesura della stessa, di più strumenti urbanistici comunali, ovvero il Piano Strutturale ed il Piano Operativo del 2010 ed il Piano Strutturale e quello Operativo adottati nel 2023.

Ha, dunque, riportato entrambi i seguenti inquadramenti:

P.S. 2010 – *Ambiti dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A9) – Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, spazio edificato.*

P.S. 2023 – *Tessuti storici prevalentemente seriali – edificato di impianto “fuori le mura”. Ambito della città consolidata, espansioni otto-primonovecentesche (zona A – sottozona A3).*

Vincoli – Vincolo archeologico – Vincolo paesaggistico stabilito con D.M. 262/1951 del 05/11/1951.

2. Pratiche edilizie

La costruzione dell’edificio si colloca presumibilmente nei primi decenni del ‘900.

Dalle ricerche effettuate presso l’archivio storico di Firenze è stata reperita la **Licenza Edilizia 1794 del 09/07/1952**, che riguardava la creazione di uno sporto in facciata al posto di una finestra. In tale pratica viene rappresentato l’intero piano terra includendo, oltre all’attuale appartamento, dei magazzini posti a sinistra per chi guarda l’edificio dalla strada e un locale posto a destra dove un’annotazione posta a mano riporta la destinazione “ falegnameria”.

All’archivio storico è risultata anche una pratica **prog. 31/1955** che doveva interessare le fosse biologiche dell’immobile e che risulta non reperibile.

Le ricerche svolte presso l’archivio urbanistico hanno portato alla **Aut. Ed. n. 1281/1983 del 24/03/1983** che prevedeva interventi di manutenzione straordinaria con l’eliminazione parziale del muro che delimitava la cucina e la riduzione della parete del bagno per inserimento della doccia.

Infine è stata reperita la pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 che ha portato alla **Concessione Edilizia in Sanatoria 19088/S del 02/11/2005**, nella quale si trova lo spostamento della porta della cameretta e fa la sua ricomparsa il muro che chiude lateralmente la cucina.

Non sono state reperite pratiche relative all’abitabilità.

3. Conformità urbanistica

Nella propria relazione, alla quale si rimanda per una più puntuale e completa descrizione, il CTU fa riferimento ad alcune difformità e/o errori ed imprecisioni nelle rappresentazioni grafiche, quali la portafinestra (prima finestra), la demolizione della parete della ex camera diventata soggiorno, la creazione di un nuovo collegamento tra cucina e soggiorno e la realizzazione di piccola tettoia, senza in ogni caso ravvisare, nel complesso, eccessive criticità tecniche in relazione all'eliminazione delle stesse e ritenendo comunque attestabile la corretta consistenza dell'appartamento sia pur in assenza della conformità urbanistica.

Il CTU ha, dunque, stimato in € 4.000,00 i costi delle opere di ripristino ed in € 6.000,00 quelli delle spese tecniche per le sanatorie e le consulenze ed ha ritenuto, quindi, di indicare prudenzialmente come congruo un abbattimento di € 12.000,00 rispetto al valore del bene, anche in considerazione della misura delle sanzioni applicabili.

4. Formalità, vincoli ed oneri

Il CTU, infine, ha constatato l'assenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo non inferiore ad **Euro 177.727,00**.

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **Euro 133.295,25**.

Cauzione: somma non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Aumento minimo in caso di gara: € 5.000,00.

Scadenza del termine per la presentazione delle offerte: 18 febbraio 2025 ore 23:59.

Apertura delle buste: 19 febbraio 2025 ore 11:00.

Dati per il bonifico:

Intestazione: Tribunale di Firenze – R.G.E. 110/2022

Causale: “versamento cauzione”

IBAN: IT17R0867302802000000918480

Banca: Chianti Banca

Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE

L’aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l’attuazione dell’ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell’immobile secondo le modalità e i tempi di cui all’art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell’immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 le ore 23:59 del giorno precedente l’asta, ovvero entro e non oltre le 23:59 del 18 febbraio 2025, personalmente o a mezzo di Avvocato munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L’Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

Le offerte dovranno essere presentate **esclusivamente** con modalità telematica

all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto 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.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello

che sottoscrive l'offerta, salvo il caso previsto dall'art. 579, terzo comma, c.p.c.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il codice fiscale) in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore; tali documenti vanno inseriti tra gli allegati dell'offerta sulla piattaforma digitale (e non allegati alla pec);

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 nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il 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, come già precisato, dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 110/2022"**, IBAN: IT17R086730280200000918480, e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**

4) **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 tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il codice fiscale) di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il codice fiscale) del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il codice fiscale) di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il 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 tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il codice fiscale) di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità in corso di validità e tesserino sanitario (ovvero altro documento attestante il codice fiscale) di offerente/i ed eventuale 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 esista una condizione di reciprocità tra l'Italia e lo Stato di appartenenza dell'offerente;

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 - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (N.B.: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 non è allo stato operativo);**

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 (prima casa/prezzo valore), 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima in ordine agli **impianti**, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e

manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); 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).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile o da un avvocato ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c.; ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita; "presentatore" può essere solo:

- a) Offerente diretto.
- b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentante.
- c) Avvocato per persona da nominare.

Si ribadisce che tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la carta di identità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta.

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

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.

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 (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, 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.

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, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara 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 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 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE**, è autorizzata 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.

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'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

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.

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente.

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) qualora non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano 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 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., sempre che non 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 dei beni.

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 del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato 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 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

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima ed allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; con pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it.

Gli stessi atti saranno pubblicati sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., in sostituzione dell'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

Astalegale.net spa provvederà altresì alla pubblicazione per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

E' facoltà del creditore procedente richiedere, a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al Delegato, che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato, tramite il gestore qui individuato per la pubblicità Astalegale.net, su uno o più dei seguenti quotidiani: LA NAZIONE, IL CORRIERE FIORENTINO, LA REPUBBLICA (FIRENZE), BUAG.

Si precisa che l'eventuale spesa relativa alla pubblicazione sui giornali cartacei sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta e per al massimo due quotidiani.

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 della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 il bene 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 Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) accedendo alla funzione "*prenota visita*".

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del

Professionista Delegato in Firenze, Via Venti Settembre n. 40, telefono 055/4633431

– fax 055/4620464 – *e-mail* alessio.divita@studiolegaledivita.it.

Firenze, 31 ottobre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Alessio Divita