

**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 n. 214/2020 – LOTTI: 1-2**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto **Avv. Valentino BENEDETTI SCARCELLI**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del **22/02/2022** nella procedura esecutiva n. **214/2020** RGE, 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 i giorni:**

**12 FEBBRAIO 2025 alle ore 09.45 (per il lotto 1),**  
**12 FEBBRAIO 2025 alle ore 11.30 (per il lotto 2),**

procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di porzioni di fabbricato colonico di maggiore consistenza, di cui alcuni oggetto di recente restauro/ristrutturazione, **siti in Comune di Rignano sull'Arno, Loc. Pian Di Fontana, via delle Serre n.c. 45**, ed in particolare:

### **LOTTO 1**

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posto al Piano Primo, avente accesso comune tramite vialetto e rampa di scale comune ad un'altra unità abitativa, precisamente l'unità sulla sinistra per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano e comunque **contraddistinto dal numero interno 45/6**, è costituito da **soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, bagno, due camere e piccolo soppalco sovrastante il disimpegno.**

### ***DATI CATASTALI***

L'unità immobiliare sopra descritta è identificata al catasto fabbricati del comune di Rignano sull'Arno quale **foglio di mappa n. 46 p.lla 50 sub. 517**, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 82,00, superficie escluso aree scoperte mq. 82,00, R. C. € 267,27. Si preciso che il vialetto di accesso all'unità risulta censito al catasto fabbricati del comune di Rignano nel foglio di mappa 46, particella 50 sub. 520, quale bene comune non censibile a comune ai sub. 517 e 518 della particella 50.



## LOTTO 2

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posto al Piano Primo, avente accesso comune tramite vialetto e rampa di scale comune ad un'altra unità abitativa, precisamente l'unità sulla destra per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano e comunque **contraddistinto dal numero interno 45/7**, è costituito da **cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera e due palchi morti**.

### ***DATI CATASTALI***

L'unità immobiliare sopra descritta è identificata al catasto fabbricati del comune di Rignano sull'Arno quale **foglio di mappa n. 46 p.lla 50 sub. 518**, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 78,00, superficie escluso aree scoperte mq. 78,00, R. C. € 207,87.

Si precisa che il vialetto di accesso all'unità risulta censito al catasto fabbricati del comune di Rignano nel foglio di mappa 46, particella 50 sub. 520, quale bene comune non censibile a comune ai sub. 517 e 518 della particella 50.

\* \* \*

Per completezza di informazioni relative ai lotti sopra descritti, si da atto dell'esistenza dei seguenti **beni comuni**:

Parti comuni, distinte al catasto fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno nel foglio 46, particella 50:

- Sub. 521, quale BCNC, vialetto a comune ai sub. 513-514-515-517-518-528-535;
- Sub. 523, quale BCNC, strada di accesso a comune ai sub. 512-513-514-515-517-518-519-528, con diritto di passo e transito a favore dei sub. 534-535-555-556-557-558-559-560-562-563-564-565-566-567-568-569-570;
- Sub. 536, quale BCNC, utenze comune ai sub. 512-513-514-515-517-518-519-528-534-535.
- Sub. 529, bene comune pertinenziale ai 3 lotti oggetto della presente procedura (come anche confermato dall'integrazione di perizia del geom. Tommaso Andreoni del 22/2/2023, versata in atti). Ai fini fiscali si dà atto che, del prezzo sotto indicato a base d'asta per ciascuno dei lotti in vendita, la quota pari ad Euro 625,00 dovrà essere imputata quale prezzo per la porzione di spettanza al singolo lotto (pari ad 1/3 dell'intero) sul bene rappresentato dal subalterno n. 529 (per l'integrale valutazione del bene vedasi la perizia versata in atti del procedimento in data 28/9/2024). Nel caso di aggiudicazione del lotto ad un prezzo diverso da quello indicato a base d'asta, la quota da imputarsi quale prezzo della porzione spettante sul subalterno 529 sarà proporzionalmente aumentata o diminuita.

\* \* \*

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



TOMMASO ANDREONI (CTU) in data **15/10/2018**, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Come anche indicato nel provvedimento giudiziale del giorno 2/11/2023 relativo allo stato degli immobili descritti, **questi sono da ritenersi come GIURIDICAMENTE LIBERI**. In particolare:

- In quanto al LOTTO 1: è in uso alla società esecutata senza titolo opponibile alla procedura;
- In quanto al LOTTO 2: è libero;

Nel caso in cui i beni oggetto di esecuzione immobiliare non fossero da considerarsi liberi, si avverte l'aggiudicatario che, 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. 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.

## **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, l'edificio nel suo complesso risulta costruito in epoca antecedente al 01 settembre 1967 e antecedentemente al 1942. Risulta, inoltre, classificato, nello strumento urbanistico vigente al momento della redazione della relazione tecnica approvato con DCC n. 53 del 22.12.2014, quale zona agricola.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia e ufficio condono del Comune di Rignano sull'Arno, sono emersi i seguenti progetti/condono presentati e rilasciati dal sindaco del Comune di Rignano sull'Arno:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30 Luglio 2007, protocollo di presentazione 10098, busta 369/2007;
- Denuncia di Inizio Attività a variante della sopra citata DIA, del 20 Luglio 2009, protocollo 9724, busta 287/2009;
- Variante di Fine Lavori ai sensi dell'art. 142 legge regionale 1/05, presentata in data 20 Maggio 2010, protocollo 6897, parziale relativa ai fabbricati contraddistinti dagli interni 45/3-45/4-45/6-45/7 e comunicazione di Fine lavori relativi a dette unità presentata in data 20 Maggio 2010 protocollo 6898;
- Variante di Fine Lavori ai sensi dell'art. 142 legge regionale 1/05, presentata in data 30 Luglio 2010, protocollo 10345, parziale relativa ai fabbricati contraddistinti dagli interni 45/1-45/2 e comunicazione di Fine lavori relativi a dette unità presentata in data 30 Luglio 2010 protocollo



10346;

- Certificazione di Abitabilità relativa ai subalterni 514-515-517-518, presentata in data 22 Giugno 2010, protocollo 8466;
- Certificazione di Abitabilità relativa ai subalterni 512-513, presentata in data 18 Novembre 2010, protocollo 15278;

Successivamente a tale data, e fino al giorno della perizia in atti, il bene non è stato oggetto di interventi edilizi, o mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto il rilascio Concessione, Dia o autorizzazione edilizia.

**In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.**

## **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Si dà inoltre atto che, come anche risulta dalla relazione notarile in atti del procedimento, **i beni oggetto della presente procedura sono interessati dai seguenti vincoli:**

- 1- costituzione a titolo oneroso di servitù per passo pedonale e carrabile del giorno 8/11/2007, Notaio Francesco Steidl di Firenze, rep. 52470, trascritto il 16/11/2007 ai nn. 51961/29484, in favore dei beni rappresentati (fondi dominanti) nel fg 46, part 50, subb. 501, 9 e 10 e **fondo servente fg 46, part 50, sub 502;**
- 2- costituzione di servitù a titolo oneroso del giorno 17/09/2009, Notaio Ficozzi di Firenze, rep. 12250, trascritto il 24/09/2009 ai nn. 42443/28521, per utilizzo e manutenzione di impianti depurazione acque, antenna e centralina tv, in favore dei beni rappresentati (fondi dominanti) nel fg 46, part 50, subb 512, 513, 514, 515, 517, 518, 519, 528, e **fondo servente fg 46 p.lla 50, porzione del sub 507;**
- 3- costituzione a titolo oneroso di servitù di passo pedonale e carrabile del giorno 17/09/2009, Notaio Ficozzi di Firenze, rep. 12250, trascritto il 24/09/2009 ai nn. 42445/28523, in favore del bene rappresentato (fonde dominante) nel fg 46, part 50, sub 528, e **fondo servente fg 46, p.lla 50, sub 529;**

Anche ai fini di quanto disposto dall' **art. 63 disp. att. c.c.**, si informa, infine, che, come anche confermato dalle comunicazioni intercorse con l'amministratore condominiale, relativamente ai beni oggetto della presente procedura risultano pendenti alcuni debiti per **oneri condominiali che, secondo l'ultimo rendiconto approvato, relativo alla gestione consuntiva 1/1/2023 - 31/12/2023 e preventiva 1/1/2024 - 31/12/2024, ammontano per:**

- **UNITA' CONTRADDISTINTA IN RENDICONTO COME 1A9 (sub 517): ad Euro 5.142,01** (di cui euro 267,60 per gestione 2023, euro 4.402,47 per saldo esercizi precedenti al 31/12/2023 ed euro 471,94 gestione preventiva 1/1/2024 - 21/12/2024);
- **UNITA' CONTRADDISTINTA IN RENDICONTO COME 1A10 (sub 518): ad Euro 5.120,31** (di cui euro 266,16 per gestione 2023, euro 4.385,72 per saldo esercizi precedenti al



31/12/2023 ed euro 468,43 gestione preventiva 1/1/2024 – 21/12/2024).

## CONDIZIONI ECONOMICHE DI VENDITA DEI LOTTI

Il bene sopra descritto, contraddistinto come **“LOTTO 1”**, è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- prezzo base non inferiore ad Euro 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta/00);
- L’offerta minima (prezzo base ridotto di 1/4) è quantificata in Euro 70.312,50 (settantamilatrecentododici/50);
- in caso di gara l’aumento minimo è fissato in Euro 3.000,00 (tremila/00);

Il bene sopra descritto, contraddistinto come **“LOTTO 2”**, è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- prezzo base non inferiore ad Euro 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta /00);
- L’offerta minima (prezzo base ridotto di 1/4) è quantificata in Euro 70.312,50 (settantamilatrecentododici/50);
- in caso di gara l’aumento minimo è fissato in Euro 3.000,00 (tremila/00);;

## REGIME FISCALE

Le vendite sono soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale. Sono, invece, da considerarsi esenti da IVA non avendo, l’esecutato, esercitato tempestivamente la relativa opzione ex art. 10, c.1, n.8 ter, del DPR n. 633/72 (“*reverse charge*”). La corresponsione delle imposte sopra indicate rimane a carico dell’aggiudicatario. Tali imposte saranno richieste successivamente dal Professionista delegato all’aggiudicatario, in esito al conteggio dell’Agenzia delle Entrate. L’aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà richiedere l’applicazione delle agevolazioni previste per l’acquisto della “PRIMA CASA”, e chiedere che il calcolo della base imponibile per l’applicazione dell’imposta di registro sia determinato secondo il criterio del “PREZZO VALORE”.

## 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, e quindi entro il giorno 11/2/2025**, personalmente o a mezzo di Avvocato – (Anche se si offre mediante Avvocato occorre 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) - esclusivamente con modalità telematica all’interno del portale [www.spazioaste.it](http://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.

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 e dell'eventuale 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 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 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 essere versata sul conto corrente intestato

**“TRIBUNALE FIRENZE – PROC E.I. R.G.E. 214/2020”**

**IBAN: IT94S0892213807000000221169**

e dovrà recare come causale la sola dizione *“versamento cauzione”*, senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario con congruo anticipo (almeno 5 giorni lavorativi prima) rispetto al giorno in cui è prevista l'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 codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;



5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, 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;

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 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;

7) 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;

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 (NB: il richiamo *al titolare della casella di posta elettronica certificata* previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 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**, 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](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.

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). 7



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 soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; si precisa che detto soggetto può presentare **UNA SOLA OFFERTA PER OGNI LOTTO E PER OGNI TENTATIVO DI VENDITA e dovrà allegare all'offerta, a pena di inammissibilità, copia, sia del proprio documento di identità che di quello dell'offerente.**

L'offerta può essere presentata anche da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. In tale ultimo caso dovranno essere allegati i documenti giustificativi dei poteri dell'avvocato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione e non sia stata ancora accolta.

**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 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

## **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, 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 fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://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.

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 5 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 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 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, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

A) sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

B) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

Il professionista effettuerà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

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



Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

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

**Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. VALENTINO BENEDETTI SCARCELLI, nei giorni di martedì mercoledì e giovedì in orario di ufficio al recapito telefonico 3381018468.**

Sesto Fiorentino, 23/10/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Valentino Benedetti Scarcelli

