

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita in modalità sincrona telematica
Procedura Esecutiva n. 327/2022 Lotto Unico
Vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Salvatore Iraci Sareri, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ex art. 591 bis c.p.c con ordinanza del 26.05.2023 del decreto del GE del 31.05.2024, nella Procedura esecutiva **n. 327/2022**, 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 D.M. 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 **18 marzo 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio Via Ricasoli, n. 32, Firenze, procederà alla vendita senza incanto, in modalità sincrona telematica, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, nel rispetto dell'ordinanza di delega, nonché, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto con le modalità di cui appresso, degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08, al D.M. n. 32/15, per quanto applicabile e successive modificazioni ed integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Lotto Unico

Porzione di fabbricato sito in Comune di Firenze via Aretina 79/A interno e più precisamente appartamento posto al piano terra rialzato costituito da due vani compresa la cucina oltre servizio igienico e disimpegno. All'appartamento si accede dal civico 79 di via Aretina mediante passaggio coperto sottostante il fabbricato adiacente la pubblica via e successiva corte interna, in parte di proprietà di terzi ed in parte a comune con le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato di cui il bene immobile è porzione, e portoncino in legno. L'appartamento ha accesso mediante portoncino in legno non blindato dalla corte comune: dall'ingresso disimpegno si entra nel locale destinato a cucina/soggiorno/pranzo e da qui, mediante disimpegno, al servizio igienico e alla camera. I locali sono dotati di pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in parte in legno (dotati di avvolgibili) e inferriate metalliche. Il servizio igienico è dotato di vaso wc, lavabo, bidet in ceramica e doccia; risulta pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni in legno, dotati di vetro camera, sono completati da avvolgibili e inferriate. Il riscaldamento dell'appartamento è del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posta nell'angolo cottura, con corpi radianti costituiti da radiatori metallici; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, da un esame visivo, risulta alquanto vetusto. Nel complesso gli impianti tecnologici risultano di vecchia realizzazione e non conformi alle vigenti normative. La



superficie interna netta o superficie calpestabile dell'appartamento, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa mq 35. La superficie esterna lorda dell'appartamento o superficie commerciale, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri di confine, risulta pari a circa mq 42. Le superfici sopra riportate sono indicative ed eventuali discrepanze non incidono sulla stima del valore di mercato del bene, determinato successivamente a corpo. Il tutto meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nelle consulenze del CTU cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il CTU nella sua relazione da atto che, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze, il bene sopra descritto risulta correttamente intestato all'attuale proprietà e così rappresentato:
- **Appartamento uso civile abitazione** in via Aretina n. 79 Piano T Foglio di mappa 107, Particella 537, Sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 43 mq Rendita € 316,33

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Il CTU da atto nella sua relazione che il fabbricato di cui il bene è porzione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - progetto busta 1450/1951 (i cui disegni risultano irreperibili), definito con licenza di costruzione n. 174/1952 del 24/01/1952; - variante in corso d'opera progetto busta 535/1952, definito con licenza 1964/1952 del 28/07/1952; - abitabilità licenza n. 448 del 05/10/1954. Il CTU da atto che ha quindi proceduto a comparare l'attuale situazione di fatto con quanto autorizzato con variante in corso d'opera progetto busta 535/1952, definito con licenza 1964/1952 del 28/07/1952; evidenziando che tale progetto, come d'uso negli anni '50 dello scorso secolo, è costituito da elaborati schematici in gran parte non quotati, per di più esclusivamente planimetrici trattandosi di variante in corso d'opera, e che quindi la verifica è stata condotta per comparazione planimetrica prevalentemente morfologica e non strettamente dimensionale. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia in variante sono state riscontrate le seguenti difformità: - minor larghezza del servizio igienico (88 cm invece che 100 cm previsti nella pratica edilizia in variante); - presenza di palchi morti sulla zona cottura e sul disimpegno della zona notte, quest'ultimo ha altezza inferiore a m 2,40; - differenze nelle tramezzature interne costituite sostanzialmente dalla mancata realizzazione di un ripostiglio nella zona giorno. Il CTU evidenzia l'impossibilità di procedere alla presentazione di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/1985, stante la data della ragione del credito, successiva a quella ammessa dalla norma richiamata e sue successive modifiche ed integrazioni. Le difformità riscontrate risultano in parte non sanabili in via ordinaria in quanto il disimpegno della zona notte ha altezza pari a 2,20 m, inferiore al minimo di 2,40 m prescritto dal vigente Regolamento edilizio per i locali di supporto all'abitazione (art. 49 comma 1 del R.E.) e il servizio igienico ha larghezza inferiore sia a quanto indicato nella pratica edilizia in variante (1,00 m) che al minimo di 1,20 m previsto dal vigente Regolamento Edilizio per i servizi igienici a servizio delle abitazioni (art. 50 del R.E.).

Il CTU evidenzia che la difformità costituita dalla mancata realizzazione del ripostiglio può essere regolarizzata mediante deposito di Certificazione Inizio Lavori Asseverata tardiva



quantificando quindi i costi per la pratica di sanatoria in complessivi € 2.400,00. Precisa infine che per le difformità non suscettibili di regolarizzazione costituite dalla presenza di palchi morti con altezza del piano sottostante inferiore a 2,40 m e soprattutto dalla dimensione del bagno inferiore sia al minimo previsto nel titolo edilizio, che dal minimo prescritto dal Regolamento Edilizio occorre prevedere un ripristino che comporta il sostanziale allargamento e rifacimento del servizio igienico, previa presentazione di pratica edilizia. Stimando indicativamente i costi di ripristino in € 12.900,00. Per tutte le predette difformità, modalità e costi per la sanatoria si rimanda a quanto descritto nella CTU.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato dalla parte esecutata da considerarsi pertanto libero.

PENDENZE CONDOMINIALI

Per il bene in esame il CTU da atto che l'immobile non si trova in un condominio costituito e pertanto, in assenza di un amministratore, non è possibile assumere informazioni in merito a eventuali oneri e spese condominiali

GRAVAMI - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Il CTU da atto che, dalla certificazione notarile in atti e dall'esame degli aggiornamenti del 21.3.23 sul bene di cui al lotto in esame risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 29/05/2006, R.G. 26569, R.P. 5627 a favore di xxxxxx con sede in xxxxx, codice fiscale xxxxxx concessa a garanzia di mutuo stipulato dal Notaio xxxxxxxx in data 22/05/2006 rep. 57673 racc. 8981, a carico xxxxxx
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 28/10/2022, R.G. 45939, R.P. 33104, a favore di xxxxx, con sede in xxxx, C.F. xxxxxxxx, a carico xxxxxxxx.

VINCOLI

Il CTU nella relazione da atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/03/2023 il Comune di Firenze ha adottato il nuovo Piano Operativo; in tale Piano l'immobile in oggetto è inserito in "Ambito della città consolidata espansioni ottoprimonovecentesche (Zona A – sottozona A3)" - edificato recente. Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, apposto con D.M. 31/08/1953.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO UNO

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 114.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 85.500,00 (prezzo base d'asta ridotto di un quarto)

AUMENTO MINIMO: Euro 3.500,00 (non inferiore al 3% del prezzo base d'asta)

l'offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persona fisica e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di



aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, **l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica** se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte d'acquisto, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (17 marzo 2025)**, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **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 di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta, inoltre, deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 del saldo prezzo;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l. 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;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.



All'offerta dovranno essere allegati:

1. **Copia di un documento d'identità** in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e del coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
2. Se l'offerta viene presentata per conto di una **società**, occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare, nella busta telematica, oltre al documento del presentatore, anche un certificato del Registro delle Imprese aggiornato (non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oppure estratto autentico notarile della delibera, della procura o dell'atto che autorizza la sua partecipazione all'asta e che giustifica i suoi poteri. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
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”**, 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. ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00;
5. **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. “prima casa”), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
6. se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia di un documento d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'autorizzazione del giudice tutelare. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
7. se l'offerente è interdetto, o inabilitato, o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia di un documento d'identità e del codice fiscale sia dell'offerente che del minorenni, o dell'interdetto, o dell'inabilitato o dell'amministrato di sostegno. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
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 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. se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per



specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza, allegando copia della documentazione che comprovi l'esistenza di tali presupposti. **La mancata allegazione della documentazione in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

10. 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).
11. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore", cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il "presentatore" può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato o di un "presentatore" all'offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte – rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
12. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..
13. 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.
14. ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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. La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso, 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali. Infine, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del



saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. 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.

VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente della Procedura Esecutiva R.G.E. 327/2022 :

C/corrente n. 8130987 Banca ChiantiBanca intestato Tribunale di Firenze - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 327/2022 R.G.E.

IBAN: IT52V0867302802000000911057. Causale **“Versamento cauzione”**,

Il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente **almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita**, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO - del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

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 **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.**

PRESENTATORE

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 è riconosciuta la qualifica di “presentatore” esclusivamente in capo a: **a)** offerente diretto; **b)** avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; **c)** avvocato per persona da nominare. In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (**18 marzo 2025 ore 10,00**) 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 da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete 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 DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura e alla delibera sulle stesse. In caso di unica valida offerta presentata per quel lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore alla base d'asta. Se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) DM. 32/2015, sul prezzo offerto più alto ai sensi dell'art. 573 cpc (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); In presenza di più valide offerte presentate per quel lotto, il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salve eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato agli offerenti ammessi. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno **trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta**, senza che vi siano stati ulteriori rilanci.

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 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 **esclusivamente il debitore, i creditori e gli 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 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) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il Professionista Delegato ritenga che non via 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 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 ad € 3.500,00. 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 (purché non inferiore all'offerta minima) 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.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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 in sede di stima degli immobili.

SPESE DI AGGIUDICAZIONE

La vendita è soggetta a imposta di registro, alle imposte ipotecaria e catastale ed inoltre ad IVA. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, anche una somma, a titolo di spese, derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali esattamente quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate), ed altra somma pari al 50%, a titolo di compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali ed accessori di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), mediante bonifico sul conto corrente della procedura all'IBAN sopra indicato, nel termine perentorio, non prorogabile, di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

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 adotte 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice delle Esecuzioni nell'ordinanza di vendita. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ed a spese del creditore procedente:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito 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.; almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:
 - quotidiano online "Firenze Today", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net;

Se richiesto dal creditore procedente sarà effettuata la pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte su: - LA NAZIONE; - IL CORRIERE FIORENTINO; - LA REPUBBLICA (FIRENZE); - BUAG;

Il professionista 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.

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. L'ordinanza, la perizia di stima e allegati e l'avviso di vendita sono visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del



professionista delegato in Firenze Via Ricasoli, 32 tel. 3284697636 e-mail: avv.salvatore.iraci@gmail.com. Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato: I.S.V.E.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze – Firenze, Borgo degli Albizi, 26, Tel: 055/23408301 Fax: 055/2341032 Sito: www.isveg.it - E-mail: info@isveg.it.

INFORMAZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita sincrona telematica, ai sensi del DM 32/2015". Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio fatto salvo quanto previsto riguardo alla presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti. La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati** e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del DLgs n.192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Firenze 18.11.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Iraci Sareri



