

TRIBUNALE DI FIRENZE
Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita telematica sincrona,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Terzo Tentativo di Vendita
LOTTO 2, LOTTO 3 e LOTTO 6

Il sottoscritto Notaio Barbara Pieri delegato dal G.E. Dott. Pasqualina Principale ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.E.I. numero 133/2021 promossa da Banco Fiorentino Mugello Impruneta Signa - Società Cooperativa

AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025 alle ore 9:30 per il LOTTO 2, alle ore 10:00 per il LOTTO 3 e alle ore 10:30 per il LOTTO 6** procederà alla vendita senza incanto sincrona telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Architetto Ippolita Zetti in data 22 febbraio 2022 e successive integrazioni in data 20 aprile 2023 e 8 maggio 2023, cui si fa completo riferimento per una più completa descrizione, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona" di cui al D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 2

In Comune di Vicchio, Via Benvenuto Cellini n. 6:

- unità immobiliare adibita a laboratorio medico avente accesso da vano scala a comune, sviluppatasi al piano primo ammezzato, composta da vano ad uso ufficio, bagno, piccolo disimpegno e due vani ad uso laboratorio.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 84, particella 74, subalterno 509, indirizzo: Via Benvenuto Cellini n. 6, Piano 1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3,5, superficie catastale Totale metri quadri 54, Rendita Catastale Euro 867,65.

Come risulta da comunicazione ISVEG in data 14 novembre 2024 il bene risulta libero.

LOTTO 3

In Comune di Vicchio, Via Benvenuto Cellini e Viale Beato Angelico:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e composta da terrazza tramite la quale si accede direttamente alla cucina, soggiorno, due camere e bagno, e quattro autorimesse.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 84:

- particella 74, subalterno 527, indirizzo: Via Benvenuto Cellini n. 6, Piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale metri quadri 96, totale escluse aree scoperte metri quadri 88, Rendita Catastale Euro 258,23;

- particella 548, subalterno 500, indirizzo: Viale Beato Angelico, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadri 12, superficie catastale metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 35,33;

-- particella 548, subalterno 501, indirizzo: Viale Beato Angelico, Piano T, categoria

C/6, classe 2, consistenza metri quadri 11, superficie catastale metri quadri 12, Rendita Catastale Euro 32,38;

- particella 548, subalterno 502, indirizzo: Via Beato Angelico, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale metri quadri 12, totale escluse aree scoperte metri quadri 177, Rendita Catastale Euro 32,38;

- particella 548, subalterno 503, indirizzo: Via Beato Angelico, Piano T, categoria C/6, classe 2, superficie catastale metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 35,33.

Come risulta da comunicazione ISVEG in data 14 novembre 2024 l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risulta locata con contratto opponibile, l'autorimessa identificata con il subalterno 500 risulta libera, l'autorimessa identificata con il subalterno 501 risulta occupata senza titolo opponibile, l'autorimessa identificata con il subalterno 503 risulta libera e l'autorimessa identificata con il subalterno 502 risulta occupata con contratto di locazione opponibile.

LOTTO 6

In Comune di Vicchio, Via Benvenuto Cellini n. 8:

- unità immobiliare ad uso fondo commerciale, sviluppata al piano terreno, composta da due vani principali, laboratorio e un bagno di servizio.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 84, particella 74, subalterno 522, indirizzo: Via Benvenuto Cellini n. 8, Piano T, categoria C/1, classe 5, superficie catastale metri quadri 95, consistenza metri quadri 78, Rendita Catastale Euro 1.438,13

Come risulta da comunicazione ISVEG in data 14 novembre 2024 l'unità immobiliare risulta occupata con Contratto di locazione opponibile.

La vendita è a corpo e non a misura. 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, ne' potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili si specifica in conformità alle risultanze della CTU in atti e relative integrazioni che:

- relativamente al LOTTO 2

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

Per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/52 - Variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante

“Ampliamento funzionale di negozio e abitazione” p. 8174 del 1° giugno 2012 - Certificato di Abitabilità / Agibilità p. 10741 del 25 luglio 2012.

Successivamente non risulta che i beni in oggetto abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

- relativamente al LOTTO 3

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

Per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/109 – Variante alla D.I.A. riguardante “Ampliamento funzionale di negozio e abitazione” p. 8174 del 1° giugno 2012 - Certificato di Abitabilità / Agibilità p. 10741 del 25 luglio 2012 - P.E. 16/133 –S.C.I.A. riguardante “Adeguamento funzionale interno di unità immobiliari abitative” - P.E. 796/1986 – Condono Edilizio legge 47/1985 per “Realizzazione di 4 autorimesse in viale Beato Angelico”.

In relazione P.E. 796/1986 – Condono Edilizio legge 47/1985 per “Realizzazione di 4 autorimesse in viale Beato Angelico” si specifica che detto procedimento non è stato ancora finalizzato con il rilascio di Titolo autorizzativo a causa del mancato versamento di oneri e sanzione come richiesti dal Comune di Vicchio in data 8 ottobre 2018 (Protocollo 0013895). Il totale oneri relativi alle quattro autorimesse aggiornato al 30 settembre 2018 ammonta ad Euro 3.950,22 (tremilanovecentocinquanta e ventidue centesimi). Pertanto, soltanto al pagamento di oneri, sanzioni ed interessi attualizzati si otterrà il rilascio del titolo autorizzativo come specificato dalla perizia integrativa del CTU in data 20 aprile 2023.

Successivamente a tali atti non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; alla data odierna il fabbricato presenta una difformità in raffronto ai predetti atti abilitativi che consiste nel tamponamento dell'originario accesso all'appartamento dal vano scale al n.c. 6 di via Cellini.

Si renderebbe necessario il ripristino allo stato originale licenziato mediante la riapertura di detto vano porta.

- relativamente al LOTTO 6

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

Per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/52 - Variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante “Ampliamento funzionale di negozio e abitazione” p. 8174 del 1° giugno 2012 - Certificato di Abitabilità/Agibilità p. 10741 del 25 luglio 2012.

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori

interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA - CAUZIONE - AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

I beni descritti sono posti in vendita alle seguenti condizioni:

LOTTO 2:

Prezzo base d'asta: Euro 25.800,00 (venticinquemilaottocento e zero centesimi).

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Offerta Minima: Euro 19.350,00 (diciannovemilatrecentocinquanta e zero centesimi).

Aumento minimo in caso di gara: Euro: 800,00 (ottocento virgola zero zero).

LOTTO 3

Prezzo base d'asta: Euro 97.200,00 (novantasettemiladuecento e zero centesimi) .

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Offerta Minima: Euro 72.900,00 (settantaduemilanovecento e zero centesimi).

Aumento minimo in caso di gara: Euro: 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

LOTTO 6

Prezzo base d'asta: Euro 48.600,00 (quarantottomilaseicento e zero centesimi).

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Offerta Minima: Euro 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta e zero centesimi).

Aumento minimo in caso di gara: Euro: 1500,00 (millecinquecento virgola zero zero).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO 2

Il CTU ha potuto rilevare che, poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; alla data della perizia non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

LOTTO 3

Il CTU ha potuto rilevare che, poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; alla data della perizia non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

LOTTO 6

Il CTU ha potuto rilevare che, poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; alla data della perizia non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che per le unità immobiliari oggetto di CTU non sono state predisposte le certificazioni A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

REGIME FISCALE

in regime naturale di esenzione IVA in quanto l'esecutato a seguito di richiesta formale a mezzo pec effettuata dal delegato non ha esercitato l'opzione ex articolo 10 comma 1 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/72.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale.

Le offerte dovranno essere presentate **entro il giorno 19 marzo 2025**.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste avverrà il giorno 20 marzo 2025 alle ore 9:30 per il LOTTO 2, alle ore 10:00 per il lotto 3 e alle ore 10:30 per il lotto 6.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica fra gli offerenti che vi intendono partecipare. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573 cpc essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'articolo 2 comma 1 lettera F del DM 23 febbraio 2015 numero 32 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 mail).

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi 5 (cinque) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'Ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione dispone che:

- Astalegale.net S.p.A. risulta essere gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'articolo 3 DM n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica.

- www.spazioaste.it e' il portale che deve necessariamente utilizzare il gestore. Il professionista Delegato e' il referente della vendita.

A) La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" eseguito sul conto corrente della procedura presso:

CHIANTIBANCA - IBAN: IT 95 R 08673 02802 000000 907764 conto corrente intestato a Tribunale di Firenze e dovrà essere effettuata fino a 5 (cinque) giorni prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine di presentazione delle offerte al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

B) Il versamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) dovrà essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica.

C) Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento

dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

D) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

E) Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% (cinquanta per cento) del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

F) La busta telematica contenente l'offerta irrevocabile, che viene compilata e firmata dal c.d. "presentatore d'offerta", previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'articolo 26 DM 32/2005 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla e che potrà essere anche diverso dall'offerente, dovrà contenere dichiarazione di offerta comprensiva:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- della indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- copia della marca da bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero zero);
- copia della contabile del bonifico effettuato della somma versata a titolo di cauzione;
- copia di un documento di identità non scaduto dell'offerente anche in ipotesi di cosiddetto "presentatore d'offerta";
- l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;
- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente a cui sarà trasferito e intestato l'immobile; la residenza o l'elezione di domicilio dovrà essere effettuata nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria ex articolo 174 disposizione di attuazione cpc;
- espressa dichiarazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio o di unione civile;
- dei dati del coniuge o dell'unito civilmente, se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta;
- se l'offerente è soggetto extracomunitario permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione e comunque aggiornato, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- del termine per il pagamento del prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine perentorio non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di 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);
- la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);
- l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia, di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispensando espressamente 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 se necessario.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'articolo 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile acquistato dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, salvo quanto previsto infra ai sensi dell'articolo 41 comma 5 DLgs 385/1993 per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

La vendita avverrà in tre lotti, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva dei compendi o di parte di essi sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il suo studio secondario in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, ove gli interessati possono rivolgersi per ulteriori informazioni (dal lunedì al venerdì con orario 9.00-13.00 tel. 055/2638410) fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli immobili potranno essere visitati, previo appuntamento da prendersi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n.c. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato: per prenotare le visite ai lotti in questione gli interessati potranno consultare il portale www.isveg.it.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

In relazione al disposto di cui all'articolo 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" il Giudice ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto

dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale come indicato nell'ordinanza di delega.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al 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 centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La pubblicità dell'avviso di vendita sarà effettuata a norma dell'art. 490 ultimo comma c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e per via telematica sul quotidiano on line "Firenze Today";
- sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia;
- sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. c.p.c..

La partecipazione di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'incondizionata accettazione del contenuto delle consulenze tecniche di ufficio e dei loro allegati depositata agli atti del fascicolo processuale ed indicata nel precedente avviso.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Firenze, 29 novembre 2024

Il Delegato
Notaio Barbara Pieri