

# TRIBUNALE DI FIRENZE

## Ufficio Esecuzioni immobiliari

**Giudice dell'esecuzione** Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**Procedura esecutiva immobiliare** R.G.E. 101/2021

**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.P.C.**

### ASTA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Lina Ruggiero, con studio in Empoli (FI) in via dei Cappuccini 71/C, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 101/2021, a norma dell'art. 490 C.P.C., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. 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 **20 MARZO 2025** si 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti **beni immobili** ubicati in **Rufina (FI)**.

### PROGRAMMA DI VENDITA

- LOTTO 5: **giorno 20 marzo 2025 ore 15:30;**
- LOTTO 6: **giorno 20 marzo 2025 ore 17:30;**

### DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

#### **LOTTO 5** composto da:

Piena proprietà di unità immobiliare nel comune di **Rufina (FI)** a destinazione **magazzino** a cui si accede per mezzo di strada vicinale partendo da Via Borgonuovo. L'unità immobiliare è collocata in aderenza all'immobile di cui al successivo lotto 6 di cui costituiva locale di servizio. Il fabbricato si sviluppa sui livelli terreno, ammezzato e primo; in particolare, sono presenti 7 ambienti al piano terreno, 5 al piano primo (due dei quali privi dei solai) ed uno al piano ammezzato dotati di più accessi dai circostanti terreni che, si noti, non sono oggetto del presente bando. Il fabbricato è stato oggetto solamente di interventi di messa in sicurezza che hanno riguardato la copertura e la rimozione di solai pericolanti. L'immobile, suddiviso in vari magazzini e cantine ha una impronta a terra di circa 160 mq. il bene, pur essendo censito al catasto fabbricati, urbanisticamente risulta a destinazione rurale e necessita di un intervento di deruralizzazione nel caso non venga utilizzato per finalità agricole. L'edificio risulta attualmente libero ed in possesso dell'esecutato.

### DATI CATASTALI

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al foglio di mappa 13, particella 205, subalterno 501, Cat. C/2, classe 2, consistenza 213 mq, sup. catastale totale 270 mq, rendita Euro 836,04.

### REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU cui si rinvia integralmente. L'unità immobiliare risulta essere inserita in un fabbricato realizzato precedentemente al 1° settembre 1967 ed edificato con destinazione d'uso legata all'attività agricola.

L'immobile, come si rileva in ctu, non risulta essere mai stato oggetto di pratiche edilizie. In difformità a quanto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina è presente una tettoia realizzata sul fianco settentrionale del fabbricato.

### CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

#### **LOTTO 5:**

- PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 58.752,00 (cinquantottomilasettecentocinquantadue/00)
- **OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 44.064,00 (quarantaquattromilasessantaquattro/00)**
- CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.800,00 (milleseicento/00).

### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquote variabili in funzione dell'acquirente.

Asta 20 marzo 2025 ore 15:30

Termine presentazione offerta ore 23:59 del giorno 19 marzo 2025.

### **LOTTO 6 composto da:**

**Unità immobiliare di pregio a destinazione abitativa** in comune di **Rufina** (nr. civico risultante al catasto: 38 di via Borgonuovo) posta su ampio terrazzamento in posizione rialzata rispetto all'abitato di Rufina. Nel fabbricato sono visibili elementi di pregio architettonico quali il portale d'ingresso, la scala in pietra in accesso al piano primo e le imbotte delle finestre. Al resede che circonda il fabbricato ed all'aia pavimentata in lastrico in pietra posta sul lato sud/orientale del fabbricato e che costituisce bene comune non censibile (particella 205 sub. 1), si accede per mezzo strada vicinale che insiste su particelle di altra diversa proprietà e che si sviluppa partendo da via Borgonuovo. L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra con accesso al piano terreno dove dal portone principale si accede in ampio locale a soggiorno di circa 57 mq sviluppato su due livelli separati da gradonata e dove un grande pilastro centrale in muratura sostiene il solaio con soffitto a cassettoni; tramite portale decorato si accede all'ambiente cucina dotato di portafinestra e dalla quale, a mezzo corridoio, si accede ai locali accessori (servizio igienico, magazzino e ripostiglio). Dal vano soggiorno tramite scala in pietra si accede al piano primo dove è presente una stanza di circa 24 mq con caminetto in pietra e dalla quale da un lato si accede al disimpegno che porta alla camera con cabina armadio

e bagno padronale (superficie complessiva circa 37 mq e, da un altro, ad un ulteriore disimpegno che permette l'ingresso in altre due camerette. Allo stesso piano è presente un bagno e un'ulteriore camera di 18 mq.

La superficie interna netta del piano terreno è di circa 96 mq mentre quella del primo piano è pari a 109 mq; l'altezza dei locali è di circa 275 cm.

L'immobile è in ottimo stato manutentivo e nella ristrutturazione sono stati utilizzati materiali di pregio sia nei pavimenti che nei rivestimenti.

Nel resede a comune (sub 1) insiste piscina di forma trapezoidale (dimensioni maggiori ml 18,75 x 11,80) e con profondità varia da 80 a 240 cm.

Sulla stessa area costituente bene comune non censibile, si affaccia anche un fienile (sub. 5) non compreso nei lotti qui staggiati.

Il bene risulta attualmente occupato dall'esecutato.

### DATI CATASTALI

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, particella 205, sub. 502, Cat. A/7, classe 4, consistenza 12 vani, superficie catastale 318 mq. escluse aree scoperte, rendita Euro 1.921,22.

### REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico del fabbricato è descritto nella perizia del CTU cui si rinvia integralmente. L'unità immobiliare risulta essere inserita in un fabbricato di antica realizzazione, precedentemente al 1° settembre 1967.

Presso l'Archivio del Comune di Rufina risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria 29/2001 del 16.07.2001 rilasciata a seguito della realizzazione di opere in assenza di titolo edilizio;
- D.I.A 11422 del 19/7/2001 (pratica edilizia 22974) per completamento delle opere di cui alla Concessione precedente e realizzazione di scarico fuori fognatura.

Successivamente a tale data non risultano essere presenti ulteriori pratiche.

Rispetto allo stato legittimo depositato presso il Comune di Rufina è presente una tettoia realizzata sul fianco settentrionale del fabbricato che non appare nello stato sopra descritto.

### CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

#### **LOTTO 6:**

- PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 297.891,00 (duecentonovantasettemilaottocentonovantuno/00)
- **OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 223.418,25 (duecentoventitremilaquattrocentodiciotto/25)**
- CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 6.000,00 (seimila/00).

### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquote variabili in funzione dell'acquirente.

Asta 20 marzo 2025 ore 17:30

Termine presentazione offerta ore 23:59 del giorno 19 marzo 2025.

I beni sono meglio descritti in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza redatta dal CTU Arch. Francesco Ciampinelli in data 15 settembre 2022, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore art. 571 cpc e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare l'offerta, entro e non oltre il giorno precedente l'asta e, pertanto, **ENTRO LE ORE 23.59 DEL GIORNO 19 MARZO 2025.**

L'offerta potrà essere presentata **personalmente** o **a mezzo di Avvocato** (qualora l'offerente intenda avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte).

In caso di **offerta per persona da nominare**, dovrà essere rilasciata una procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art. 579 comma terzo C.P.C. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 C.P.C. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata dalla predetta procura speciale e, in mancanza di detta indicazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 la qualifica di **PRESENTATORE** verrà riconosciuta 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 il presentatore può presentare UNA SOLA OFFERTA PER OGNI LOTTO AD OGNI TENTATIVO DI VENDITA.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con MODALITA' TELEMATICA all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (previa registrazione) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte il bollo virtuale pari ad € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica è **IRREVOCABILE** ai sensi dell'art. 571 comma terzo C.P.C., salvo che non siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve contenere tutti dati obbligatori richiesti nel modulo on line e deve essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32; precisamente deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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;
- j) la data, l'orario e il **numero di CRO** o **TRN** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il CRO può essere rilevato anche dal TRN (codice di 30 caratteri alfanumerici, di cui 11 (dal sesto al sedicesimo) corrispondono al CRO e gli ultimi 2 sono necessariamente delle lettere);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- 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 dove ricevere le comunicazioni.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

All'offerta telematica dovranno essere allegati, oltre la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, i seguenti documenti:

**DOCUMENTI OBBLIGATORI:**

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** (vedere paragrafo successivo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedere paragrafo successivo);
- in caso di **offerente persona fisica**: copia della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente e, se coniugato, dichiarazione del regime patrimoniale;

- in caso di **offerente persona giuridica** o **altro soggetto**: copia del CERTIFICATO (non semplice visura) RILASCIATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO aggiornato ed in corso di validità, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oltre alle eventuali delibere soci o cda autorizzative, se necessarie; nonché copia della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- l'offerente, sia egli persona fisica o diverso soggetto, **DEVE** allegare una **DICHIARAZIONE, CON FIRMA AUTOGRAFA**, nel corpo della quale lo stesso dichiara di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*;
- 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;
- eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali** (agevolazione prima casa, prezzo valore, agevolazioni per imprenditore agricolo o coltivatore diretto e/o altre). Le predette richieste potranno essere trasmesse dall'aggiudicatario al delegato anche successivamente ma non oltre il versamento del saldo prezzo;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

*DOCUMENTI OBBLIGATORI PER LE DIVERSE FATTISPECIE:*

- - **se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge o dell'altra parte dell'unione civile relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. corredata da documenti di identità e codice fiscale offerente/i ed eventuale presentatore; N.B.: la presente documentazione può essere presentata dall'aggiudicatario anche successivamente all'aggiudicazione ma comunque entro il termine di versamento del saldo prezzo;
- **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 offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore**, dovranno essere allegati 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;

- 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;
- per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:
  - da cittadini comunitari e 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.

L'offerta una volta compilata dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa ad un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'invio, al momento, deve essere effettuato con utilizzo di PEC ordinarie e sarà necessario **firmare digitalmente la busta**.

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenete l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Il sistema, nel caso in cui riceva l'offerta, invierà un messaggio automatico di ricezione con il quale comunica l'invio della stessa al gestore della vendita telematica. La documentazione ivi contenuta potrà essere verificata solamente in fase d'asta e, in tal sede, l'offerta sarà giudicata valida oppure esclusa nel caso in cui presenti difetti o carenze proprie.

Nelle ore precedenti l'asta, l'offerente riceverà dal gestore della vendita mail contenenti le credenziali univoche di accesso alla gara.

#### Riepilogo dei casi in cui necessita procura notarile da allegare all'offerta

- 1) Offerta effettuata per il tramite di un AVVOCATO: dovrà essere allegata PROCURA NOTARILE con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.
- 2) Offerta presentata da "Avvocato per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.. La procura non deve essere allegata all'offerta ma dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina entro tre giorni dall'aggiudicazione.
- 3) Offerta FORMULATA DA PIU' PERSONE:  
in questo caso all'offerta dovrà essere allegata, a pena di **inammissibilità**, PROCURA degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'ATTO PUBBLICO o della SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (esempio tipico della fattispecie è il caso di coniugi in separazione dei beni interessati al coacquisto).  
La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta.  
Nella fattispecie nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'aggiudicatario che abbia già inoltrato richiesta/e di agevolazioni fiscali, ma che veda modificarsi il presupposto oggettivo o soggettivo per il riconoscimento del beneficio nel periodo intercorrente tra il deposito dell'offerta e l'emanazione del decreto di trasferimento, è tenuto a darne **tempestiva** informazione al delegato affinché lo stesso, laddove di interesse, possa aggiornare la stesura dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare in tempo utile. L'aggiudicatario sarà altresì obbligato a dare **immediata** informazione in caso di nuova residenza, modifica dello stato civile o altro.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta.

#### DATI PER BONIFICO:

- Conto corrente n. 036/908036 aperto presso la Chianti Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa Agenzia di Empoli Piazza A. Gramsci n. 18
- IBAN: IT 49 Z086 7337 8300 0000 0908 036
- INTESTAZIONE: ESEC. IMM. R.G.E. 101/2021 TRIBUNALE FIRENZE
- CAUSALE: "versamento cauzione"

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile da essere visibile sul conto corrente dell'esecuzione alla scadenza del termine per le offerte (**si consiglia almeno nei cinque giorni lavorativi prima dell'asta**) il tutto al fine di poter effettuare un controllo e, comunque, in data utile per disporre del CRO/TRN da inserire nell'offerta i cui termini ultimi di invio sono fissati pei il giorno 19 marzo 2025

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'**offerta sarà esclusa**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

Il delegato ricorda che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di aggiudicazione e mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il **versamento del bollo virtuale**, pari ad **euro 16,00**, dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".



## ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **INEFFICACI (alla luce dell'art. 571 C.P.C.) e/o INAMMISSIBILI (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di 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 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.

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 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, comma primo, lett. F) D.M. 32/2015; la gara avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](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 merito alla figura del c.d. SPETTATORE, è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alle operazioni di vendita senza incanto, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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

A seguito dell'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.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 C.P.C. l'**AUMENTO MINIMO** sarà di:

- Lotto 5: € 1.800,00 (milleottocento/00);
- Lotto 6: € 6.000,00 (seimila/00);

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **TRASCORSI TRE MINUTI DALL'ULTIMA OFFERTA** senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione della attività svolte, 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 (seppur assimilabile 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 la 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 modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2, comma primo, lettera F) del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
  - a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
  - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate domande 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 all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo; in caso di parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di importo della cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
- 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 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 del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU dell'Arch. Ciampinelli Francesco agli atti.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato 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 tecnica per più esaustiva e completa descrizione.

**La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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- 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.**

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e alle coordinate bancarie sopra indicate oppure, in caso di credito fondiario, parzialmente su altro conto corrente che gli sarà comunicato.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito comporterà da parte del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario con decreto e la pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 C.P.C.

#### **Saldo prezzo con ricorso dell'aggiudicatario a mutuo ipotecario:**

L'aggiudicatario 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** ex art. 585 ultimo comma c.p.c.. 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 o, in caso di creditore fondiario, in parte, direttamente in favore del creditore privilegiato.

#### ***Disciplina del credito fondiario***

L'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca o all'istituto titolare di credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 01.09.1993 n. 385 ed entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo, **l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione (o altro importo)** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese come da comunicazione che sarà effettuata dal professionista delegato.

Il professionista delegato, oltre all'importo delle somme da corrispondere direttamente al creditore fondiario, informerà l'aggiudicatario in merito alle coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, quest'ultimo è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura (detratto quanto già versato a titolo di cauzione ed entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo - in ogni caso non superiore a giorni centoventi dall'aggiudicazione -) mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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, dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della **facoltà di subentrare**, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato**, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993).

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte di trasferimento del bene immobile: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali come in esito al conteggio da parte dell’Agenzia delle Entrate e, laddove dovute, le imposte e i bolli per la trascrizione del decreto di trasferimento;
- 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 G.E..
- le spese di liberazione dell’appartamento nel caso in cui non si depositi l’istanza di cui al punto successivo.

#### LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE

L’aggiudicatario, nel caso in cui per l’attuazione dell’ordine di liberazione intenda avvalersi del Custode, dovrà presentare apposita istanza al delegato **entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.**

Il Custode provvederà alla liberazione dell’immobile secondo le modalità e i tempi di cui all’art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. 30 dicembre 2019 n. 162 convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020 n. 8. Le spese di liberazione dell’immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Nella fattispecie i tempi di consegna degli immobili potranno allungarsi.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell’aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

#### PUBBLICITA’, INFORMAZIONI E VISITE

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) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma primo, e 631 *bis* C.P.C.;
- b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e 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) 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.;
- c) sul quotidiano on-line “Firenze Today” nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell’apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

**Gli interessati all’acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta online da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato, e precisamente l’IVG di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, telefono 055 2340830.**

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e 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) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, Dott.ssa Lina Ruggiero, telefono 0571 78525, mail: [lina@studiosr-commercialisti.it](mailto:lina@studiosr-commercialisti.it) e PEC: [lina.ruggiero@odcecfirenze.it](mailto:lina.ruggiero@odcecfirenze.it) .

Per informazioni di carattere tecnico sugli immobili, laddove la ctu non risultasse esaustiva, si invitano i soggetti interessati a contattare direttamente l'architetto Francesco Ciampinelli: mail [ciampi@inwind.it](mailto:ciampi@inwind.it), pec francesco.ciampinelli@pec.architetti firenze.it, telefono 055 282211.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. C.P.C., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatta eccezione per la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti che il delegato effettuerà tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) .

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alle operazioni di vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Empoli li 25 ottobre 2024

*La Professionista Delegata*

Dott.ssa Lina RUGGIERO

Handwritten signature of Lina Ruggiero in black ink, written in a cursive style.