



Avv. Rita ABBATE
NOTAIO

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 380/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

Il sottoscritto Notaio Rita Abbate, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 13.11.2023 nella procedura esecutiva n. 380/2021 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui al D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025 ore 15.00** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili:

BENE OGGETTO DELLA VENDITA (Lotto Unico)
DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione posto nel Comune di Bagno a Ripoli (FI), Frazione Grassina, Via Sandro Botticelli n. 36 (già civico n. 38), al piano terra di un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra oltre mansarda.

L'unità immobiliare ha ingresso indipendente dalla strada principale, oltrepassando un piccolo resede pavimentato e parzialmente inerbato, con cancello in ferro.

L'immobile risulta internamente così composto: camera singola, camera doppia, cucina, salotto, guardaroba, oltre corridoio, ripostiglio/sottoscala direttamente accessibile dal corridoio, disimpegno, bagno areato con vasca, secondo ripostiglio, il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 110,55 (centodieci virgola cinquantacinque) al netto di murature e per una superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne) di circa mq 142,70 (centoquarantadue virgola settanta). L'unità immobiliare ha la proprietà esclusiva del giardino rivolto sulla via principale.

Il tutto come meglio descritto nella CTU in atti.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Valentina Masoni (CTU) del 18 marzo 2023, cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

Come attestato dal CTU, e confermato dal custode ISVEG, il bene immobile risulta occu-

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

pato dall' esecutato e quindi è da considerarsi giuridicamente libero.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli (FI) l'unità immobiliare con resede risulta rappresentata e censita nel foglio di mappa 42, particella 229, sub. 1, graffata alla particella 1331, piano T, Cat. A/2, cl. 3, Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 604,25, superficie totale escluse aree scoperte 146 mq.

Si precisa ai fini storico catastali che la particella 1331 deriva dalla particella 229, sub.1.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

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

Quanto descritto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 113 del 12 agosto 1963, prog. n. 128/63 per "costruzione di casetta per civile abitazione" e successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 24 del 22 febbraio 1965 per la realizzazione del "fondo seminterrato a quota strada ed il quartiere al piano primo con annessa terrazza tergalè";

- Abitabilità n. 12 del 12 febbraio 1972;

- Variante a Sanatoria n. 332 del 5 dicembre 1974 per "fabbricato costruito in difformità alla licenza di costruzione n. 24 del 22 febbraio 1965", a cui ha fatto seguito nulla osta dell'ottobre 1974 prot. 13074, le difformità riscontrate consistevano essenzialmente "in una maggiore altezza dell'impostare del tetto di copertura con conseguente aumento di altezza delle soffitte". Il CTU precisa che la sanatoria non è stata richiesta per l'appartamento oggetto di vendita. ma per altre porzioni del fabbricato, quali il laboratorio al piano terra, l'alloggio al piano primo e il sottotetto;

- Istanza di Sanatoria n. 4340 del 31 marzo 1987 ai sensi della L. 28 febbraio 1985 n. 45, per apertura di un vano porta per il recupero di un sottoscala. Le opere oggetto del mod. 47/85- A, progressivo 0748497302 "consistono nell'utilizzazione di un volume "chiuso" sottoscala, mediante l'apertura di una porta di comunicazione con il corridoio di ingresso dell'abitazione"; a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3802 del 9 maggio 2000 prot. 17239 rilasciata a seguito di integrazioni documentali pervenute all'ufficio, di cui alla comunicazione prot. 17239 del 9 maggio 2000.

Il CTU da altresì atto che "non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bagno a Ripoli. Durante gli accertamenti in loco sono state, infatti, rilevate, solo lievi difformità del tipo: traslazione di tramezzi e allargamento di finestre, diversa indicazione di altezze in tutti i locali (3,18 ml anziché 3,20 ml), mancata rappresentazione della nicchia all'interno del ripostiglio e della nicchia lungo il corridoio per l'alloggio del termosifone sotto il quadro elettrico, mancata rappresentazione di tutti gli sguinci delle finestre. Tali difformità sono dovute a modifiche di cantiere in fase di esecuzione del fabbricato, non sono sostanziali perché non alterano l'aspetto originario dell'immobile, quindi neppure ne pregiudicano la vendita". IL CTU nella perizia da altresì atto che l'immobile non risulta conforme sia per gli strumenti urbanistici vigenti che previgenti e che per sanarlo dovrà essere depositata presso l'Ente comunale una Attestazione di Conformità in Sanatoria o quanto meno una Scia in Sanatoria a firma e timbro di un tecnico abilitato.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

Si precisa che il CTU nella stima del bene ha tenuto conto delle spese necessarie alla sopraindicata sanatoria, che sono state decurtate dal prezzo base di asta.

Il CTU ha altresì rilevato che la planimetria catastale dell'appartamento al piano terra n. 050551 presentata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 29 aprile 1989, per migliore rappresentazione grafica (n. 50551.1/1989) è l'ultima planimetria depositata in banca dati e rappresenta l'attuale consistenza dell'unità immobiliare. Detta planimetria risulta sostanzialmente conforme a quanto denunciato presso l'ufficio comunale, così come è stato verificato in sede di sopralluogo, in quanto si evidenziano le stesse difformità già segnalate riguardo agli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Il CTU ha pertanto dichiarato di aver riscontrato la conformità catastale con gli ultimi elaborati comunali, ma non con lo stato dei luoghi, ragione per cui ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica, le spese necessarie alla presentazione della pratica sono state anch'esse decurtate dalla base d'asta.

Nella stima del bene il CTU ha altresì tenuto conto dello stato di manutenzione del bene che si presenta "mediocre per la presenza di muffe diffuse in più punti dovute in gran parte a condensa per cattiva gestione degli abitanti. Al riguardo si prevedono opere di risanamento su tutte le parti ammalorate con costi stimati in € 60.000,00", decurtati dalla base di asta. In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, D.P.R. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6, Legge 47/1985.

VINCOLI, FORMALITÀ, O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sul bene immobile grava la seguente formalità:

- servitù di passo pedonale e carrabile, costituita con atto a rogito Notaio Claudio Barnini di Firenze il giorno 14 aprile 2006 rep.258921/ 14121, trascritta a Firenze il 10 maggio 2006, Reg. Gen. 23012, Reg. Part. 13082 a favore delle particelle 1101 e 1103 del foglio 42, contro la particella 229 del foglio 42 oggetto della presente vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni:

- **Prezzo base: € 288.000,00 (duecentoottantomila virgola zero zero).**
- **Offerta minima: € 216.000,00 (duecentosedicimila virgola zero zero).**
- **Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.**
- **Aumento minimo in caso di gara: € 6.000,00 (seimila virgola zero zero).**
- **Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: 19 marzo 2025 ore 23.59**
- **Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti: 20**

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

marzo 2024 ore 15:00.

- **Dati per il bonifico**
 - **Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E. 380/2021**
 - **Causale: "versamento cauzione"**
 - **IBAN: IT 35 E 01030 02800 00000 8326293**
 - **Banca: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

- **Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.**

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 19 marzo 2025:

- **personalmente** o a mezzo di Avvocato. In questo ultimo caso occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; si precisa che la figura professionale dell'Avvocato è necessaria in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.;

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale www.immobiliare.spazioaste.it come "utente", procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato alla vendita degli immobili all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

L'offerta telematica viene compilata dal presentatore, persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia **mediante PEC offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it**; può coincidere con l'offerente o essere persona diversa; ove diverso dall'offerente potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. In caso di offerta per persona da nominare il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura *"La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore"* (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.).

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'**offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 380/2021 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. IBAN IT 35 E 01030 02800 00000 8326293 e dovrà recare come causale la so-

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

la dizione “versamento cauzione”, senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;**

4) se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

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

6) se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l’ipotesi di cittadino straniero, l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l’Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) se l’offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura notarile - nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

9) l’eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato come previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

10) l’eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tem-

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

po, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non 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.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

- a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 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:

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;
- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;
 - se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

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.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Via P.Villari n.13 rosso (con ingresso anche dal n.39) - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: studio@notaioabbaterita.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche 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 della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dell'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c..

L'avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490, terzo comma c.p.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.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, telefono 055/8665082 – fax 055.8666297 – e-mail: rabbate@notariato.it.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze – Firenze, Borgo degli Albizi, 26, Tel: 055/2340830 - Fax: 055/2341032 Sito: www.isveg.it E-mail: info@isveg.it. Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

INFORMAZIONI GENERALI

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 delegato presso il proprio studio fato salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del D.Lgs. 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.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Reggello, lì 8 Novembre 2024

Il Notaio Delegato
Rita Abbate