

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa PATRIZIA POMPEI

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva RGE 362/2018 – LOTTO A

(asta telematica)

Il sottoscritto **Avv. Filippo Firenzuoli**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 30/07/21 nella procedura esecutiva n. 362/2018 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **20 MARZO 2025 alle 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:

LOTTO A

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto A è costituito dal comparto immobiliare posto nel Comune di San Casciano Val di Pesa, i cui beni risultano essere i seguenti:

1) Piena proprietà di un piccolo albergo, ubicato nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via Cassia per Firenze n. 40, di due piani fuori terra oltre a piano interrato formato da 9 camere complessive dotate di servizio igienico, sala colazioni, cucina e servizi a comune, piscina esterna, resede e stalli di parcheggio e locali accessori e tecnici oltre garage posti al piano interrato. Il bene risulta essere aperto, funzionante e gestito da una società dell'esecutato, e pertanto risulta LIBERO. Superficie utile complessiva pari a circa 500,00 mq.

- 2) Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione con resede, ubicato nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via Cassia per Firenze n. 38, facente parte di un edificio di complessivi tre piani, di cui l'abitazione occupa parte del piano terra e tutto il primo piano, formata da sei vani oltre servizi e resede esterno a terrazza. Il bene è da ritenersi GIURIDICAMENTE LIBERO. Superficie utile complessiva pari a circa 183,00 mq.
- 3) Piena proprietà di immobile ad uso ristorante con piccolo cortile, ubicato nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via Cassia per Firenze n. 38, che risulta essere porzione di un edificio di complessivi tre piani di cui ne occupa parte del piano terra e tutto il piano seminterrato; formato da 9 vani oltre servizi – wc e ripostigli – ampio porticato esterno, loggia esterna posta sul retro, centrale termica e due cortili. Il bene risulta essere aperto, funzionante ed utilizzato da società del figlio dell'esecutato con contratto di locazione non opponibile alla procedura. Pertanto il bene è da ritenersi libero. Superficie utile complessiva pari a circa 245,00 mq.
- 4) Piena proprietà di garage, ubicato nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via Cassia per Firenze, posto al piano seminterrato accanto all'accesso delle cucine del ristorante con accesso da strada autonoma a comune con sfocio su Via Cassia per Firenze, formato da un unico ambiente collegato tramite scale esterne al resede dell'abitazione di cui al punto 2). Attualmente all'interno del garage si trovano le celle frigorifere e il magazzino dl ristorante. Il bene risulta utilizzato dalla società che gestisce il ristorante e pertanto è da ritenersi libero. Superficie utile complessiva pari a circa 62,00 mq.
- 5) Piena proprietà di n. 3 posti auto scoperti. Superficie utile complessiva pari a circa 337,00 mq.
- 6) Piena proprietà di terreno, qualità pascolo, per la superficie di 290,00 mq.
- 7) Proprietà per 1/2 di terreno, qualità area rurale, per la superficie di 35 mq.
- 8) Proprietà per 1/2 di terreno, qualità pascolo, per la superficie di 120 mq.
- 9) Proprietà per 1/2 di terreno, qualità pascolo, per la superficie di 30 mq.
- 10) Proprietà per 1/2 di terreno, qualità area rurale, per la superficie di 79 mq.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e

comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta da Arch. Luca Bevilacqua in data 08 ottobre 2019, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio.

Si precisa che in relazione ai beni catastalmente indicati al Foglio 29, part. 164, 166, 169 e 523 - LOTTO A n. 7, n. 8, n.9, n.10 - il GE, con provvedimento del 04/11/21, ha autorizzato la vendita della quota indivisa di proprietà degli esecutati.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa (FI), come qui di seguito indicati:

- 1) ALBERGO: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1, Rendita euro 7.200,00.
- 2) ABITAZIONE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 503 e Particella 18, Subalterno 503, Categoria A/3, classe 4, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 197 mq, totale escluse aree scoperte : 172 mq. Rendita euro 813,42.
- 3) RISTORANTE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 504 e Particella 18, Subalterno 504, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 119 mq, Sup. Catastale 240 mq, Rendita euro 2.157,19.
- 4) GARAGE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 505 e Particella 18, Subalterno 505, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 69 mq, Sup. Catastale 92 mq, Rendita euro 228,07.
- 5) POSTI AUTO SCOPERTI: 5A) Foglio 29, Particella 531, Subalterno 2, Categoria C/6, classe 1, Consistenza 113 mq, Sup. Catastale 113 mq, Rendita euro 320,98; 5B) Foglio 29, Particella 531, Subalterno 3, Categoria C/6, classe 1, Consistenza 114 mq, Sup. Catastale 114 mq, Rendita euro 323,82; 5C) Foglio 29, Particella 531, Subalterno 4, Categoria C/6, classe 1, Consistenza 110 mq, Sup. Catastale 110 mq, Rendita euro 312,46.
- 6) Foglio 29, Particella 15, Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 02 ca 90 Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,04.
- 7) Foglio 29, Particella 164, Qualità AREA RURALE, Superficie are 00 ca 35.

8) Foglio 29, Particella 166, Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 01 ca 20 Reddito Dominicale euro 0,03, Reddito Agrario euro 0,02.

9) Foglio 29, Particella 169, Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 00 ca 30 Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,02.

10) Foglio 29, Particella 523, Qualità AREA RURALE, Superficie are 00 ca 79.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico del comparto di cui al Lotto A risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

1) ALBERGO: Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nell'ultima rappresentazione grafica legittima presente all'interno degli archivi del comune di San Casciano Val di Pesa, si rileva che per quanto concerne il piano terra e primo vi è la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma al piano interrato vi sono delle opere difformi rispetto a quanto dichiarato. Infatti sono presenti nei locali accessori partizioni interne non dichiarate, trattasi di modifiche interne.

Per tale aspetto risulta necessario presentare Concessione edilizia in Sanatoria presso gli uffici comunali. Quindi saranno da detrarre al valore di mercato del bene i costi per la presentazione della pratica di cui sopra, che possono essere quantificati ricomprendendo gli onorari tecnici per la realizzazione del rilievo e la predisposizione dell'elaborato grafico (pari a circa € 2.500,00), e i costi di corresponsione dei diritti di segreteria (pari a € 150,00 + 2 marche da bollo). La sanzione che verrà applicata può essere stimata nel valore minimo di € 516,00. Il tutto approssimativamente può essere stimato in € 3.198,00, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

2) e 3) RISTORANTE E ABITAZIONE: Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nelle pratiche edilizie susseguitesi negli anni si può sostenere la conformità edilizia/urbanistica dei beni.

Da sottolineare solo che su alcuni elaborati di pratiche differenti vi sono alcune incongruità (rappresentazione grafica w.c. piano terra), e che non si è riusciti a pervenire

in possesso del rilascio degli ultimi due condoni del 1994. Se non fossero presenti si dovrebbe sollecitare tale rilascio.

4) GARAGE: Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nella variante finale sopra indicata risultano esserci alcuni aspetti non del tutto corrispondenti. Tali differenze, non facilmente rilevabili visto che il bene viene utilizzato come deposito e con la presenza di celle frigorifere al centro, sarebbe bene renderle evidenti con la presentazione di Concessione edilizia in Sanatoria presso gli uffici comunali. Quindi saranno da detrarre al valore di mercato del bene i costi per la presentazione della pratica di cui sopra, che possono essere quantificati ricomprendendo gli onorari tecnici per la realizzazione del rilievo e la predisposizione dell'elaborato grafico (pari a circa € 1.500,00), e i costi di corresponsione dei diritti di segreteria (pari a € 150,00 + 2 marche da bollo). La sanzione che verrà applicata può essere stimata nel valore minimo di € 516,00. Il tutto approssimativamente può essere stimato in 2.202,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Per quanto riguarda i terreni di cui ai punti da 6) a 10) la destinazione urbanistica è quella risultante dal Certificato rilasciato dal Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 31/01/2022 al quale integralmente si rimanda.

CONFORMITA' CATASTALE

In riferimento alla conformità catastale dei beni in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria delle unità sopra indicate, risultano esserci in parte le medesime problematiche del capitolo precedente, e più precisamente:

1) ALBERGO: Risulta necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale una volta ottenuta la Sanatoria. L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per la pratica edilizia in Sanatoria e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa € 800,00 (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a € 50,00, quindi si avrà una spesa complessiva di € 850,00 comprensivi di IVA e Cassa

Previdenza.

2) e 3) RISTORANTE e ABITAZIONE: I luoghi risultano conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali. Vi sono alcune piccole differenze ma che non incidono dal punto di vista catastale.

4) GARAGE: I luoghi risultano conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, si è provveduto a richiedere proforma all'amministratore delle società gestrici dei beni.

1) ALBERGO: Tenendo presente che le spese contengono: la manutenzione ordinaria, l'acquisto di beni e prodotti, i costi per il personale (base), e le spese per servizi (pubblicità, servizi telematici, ecc...), il totale dei costi annui risulta essere di circa € 45.000,00.

2) RISTORANTE: Tenendo presente che le spese contengono: la manutenzione ordinaria, l'acquisto di beni e prodotti, i costi per il personale (base), e le spese per servizi (pubblicità, servizi telematici, ecc...), il totale dei costi annui risulta essere di circa € 160.000,00.

3) ABITAZIONE: Si possono ipotizzare spese per circa € 1.500,00 annui, corrispondenti al "funzionamento" normale delle utenze dell'immobile.

Si precisa che le spese sopra riportate per l'attività di ricezione e di ristorazione, possono trovare variazione in base al tipo di gestione che verrà scelta. Le cifre risultano riferite ad una gestione ordinaria base. Non possono invece essere ipotizzate spese straordinarie.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il prezzo a base d'asta, in virtù della perizia dell'Arch. Luca Bevilacqua e delle indicazioni contenute nella delega di vendita e nell'ordinanza del 24/10/24 emessa dal GE è così determinato:

Euro 807.840,00 (ottocentosettemilaottocentoquaranta/00).

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè:

Euro 605.880,00 (seicentocinquemilaottocentoottanta/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito nella misura di:
Euro 16.200,00 (sedecimiladuecento/00).

REGIME FISCALE

Trattandosi di vendita da privato, la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà allegare in contestualità con la formulazione dell'offerta con modalità telematica, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato - **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.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la presentazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c..

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. 362/18", IBAN IT42I0103002800000008113637;
e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni;
si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta,
in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;

4) **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 - 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**, sopra specificate, 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.

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.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "PRESENTATORE" esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto; b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) Avvocato per persona da nominare.

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

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

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

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

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

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

Si precisa che:

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

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

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

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

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

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di

prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15

giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del

compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target, e sul quotidiano on line "FIRENZE TODAY";

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

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

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

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione

incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

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

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Filippo Firenzuoli nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 al recapito telefonico 055 3841971.

Firenze, 24 ottobre 2024

Il Professionista Delegato