

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esec. n. 225/2021 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Daniele Fico

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto professionista, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento esecutivo n. 225/2021 R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2025 alle ore 11,00**, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge 47/1985 e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione dei beni in vendita

LOTTO 1

Piena proprietà di locale ad uso garage posto nel Comune di Firenze, via dell'Orcagna, con ingresso carrabile condominiale dal n. 2/a, costituito da un locale ad uso garage posto nel piano seminterrato, composta da un unico vano di mq. 20 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il suddetto bene risulta rappresentato al foglio 104, particella 320, subalterno 19, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita catastale euro 165,27.

L'immobile è da considerarsi libero, in quanto occupato dall'esecutato.

Da un punto di vista urbanistico sono state rilevate alcune difformità rispetto alla licenza edilizia: il vano garage risulta di superficie ridotta, in quanto una sua porzione è stata tolta per fare un ripostiglio sotto il vano scala; inoltre, la porta di accesso ha delle misure ridotte rispetto a quelle autorizzate. Per tali difformità non risulta necessario eseguire una sanatoria edilizia, essendo sufficiente una pratica di accertamento di un tecnico abilitato con spese quantificata in euro 2.000,00 (importo detratto dal valore di stima).

Il bene è dotato di impianto elettrico che, tuttavia, è allacciato all'attuale contatore dell'abitazione dell'esecutata, non oggetto di pignoramento; motivo per cui risulta necessario l'allacciamento ad

un nuovo impianto indipendente il cui costo è quantificato in euro 3.000,00 (importo detratto dal valore di stima).

Inoltre, essendo il locale garage unito alle tabelle millesimali della predetta abitazione dell'esecutata, non oggetto di pignoramento, è necessario determinare i millesimi del garage per i cui calcoli, da effettuare da parte di un tecnico abilitato, è quantificata una spesa di euro 1.500,00 (importo detratto dal valore di stima), anche al fine di determinare le spese condominiali relative al bene pignorato.

LOTTO 2

Piena proprietà di porzione di fabbricato posto nel Comune di Fiesole (Fi), località Compiobbi, via Aretina n. 194 e ingresso a comune, con il bene di cui al lotto 3, dal n. 196, costituito da un negozio al piano terreno, composto da un locale principale, da due locali accessori ad uso deposito/magazzino e due servizi igienici, con accesso da un corridoio a comune con il lotto 3, tra cui un giardino ubicato nella parte posteriore del fabbricato su cui insiste un locale centrale termica sempre ad uso a comune, della superficie di mq. 57.

Al Catasto Fabbricati del suddetto Comune tale bene risulta rappresentato al foglio 45, particella 296, subalterno 4, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 62, rendita catastale euro 2.680,82.

L'immobile è occupato dall'esecutato, dove svolge l'attività di farmacia.

Si precisa che il bene di cui al presente lotto unito alle unità immobiliari di cui al lotto 3 formano una completa porzione di fabbricato terratetto.

Al riguardo, da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e la planimetria del permesso edilizio rilasciato sono state riscontrate delle difformità consistenti nell'esistenza di una porta di collegamento tra il predetto bene immobile ed i beni di cui al successivo lotto 3 – dichiarata come “apertura provvisoria”; porta per la quale, a seguito della suddivisione dei beni in due lotti, risulta necessaria la chiusura con costo quantificato in euro 1.500,00, da imputare ad entrambi i lotti in due quote di euro 750,00 ciascuna (importo detratto dal valore di stima).

Inoltre per la modifica degli impianti di riscaldamento e dell'impianto elettrico, a seguito del frazionamento in due lotti, è preventivata una spesa di euro 7.000,00 da imputare ad entrambi i lotti nella misura paritetica di euro 3.500,00 (importo detratto dal valore di stima).

LOTTO 3

Piena proprietà di porzione di un più ampio fabbricato posto nel Comune di Fiesole (Fi), località Compiobbi, via Aretina, con ingresso a comune, con il bene di cui al lotto 2, dal n. 196, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, composto da sette vani compresa cucina oltre servizi ed accessori di cui un giardino ad uso comune, con il lotto 2, al piano terreno, ubicato nella parte posteriore del fabbricato su cui insiste una centrale termica sempre ad uso comune con il lotto 2 ed un ripostiglio ad uso esclusivo, della superficie di circa mq. 125 e da un negozio al piano terreno, con ingresso indipendente dal n. 198, composto da un unico locale di mq. 15 circa.

Al Catasto Fabbricati del predetto Comune l'appartamento risulta rappresentato al foglio 45, particella 296, subalterno 5, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 127, escluso aree scoperte mq. 125, rendita catastale euro 805,67; il negozio al foglio 45, particella 296, subalterno 1, piano T, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita euro 781,66

L'immobile è da considerarsi libero, in quanto occupato dall'esecutato.

I beni di cui al presente lotto uniti al bene di cui al lotto 3 formano una completa porzione di fabbricato terratetto.

Al riguardo, da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e la planimetria del permesso edilizio rilasciato sono state riscontrate delle difformità consistenti nell'esistenza di una porta di collegamento tra i beni di questo lotto ed il bene di cui al precedente lotto 2 – dichiarata come “apertura provvisoria”; porta per la quale, a seguito della suddivisione dei beni in due lotti, risulta necessaria la chiusura con costo quantificato in euro 1.500,00, da imputare ad entrambi i lotti in due quote di euro 750,00 ciascuna (importo detratto dal valore di stima).

Inoltre per la modifica degli impianti di riscaldamento e dell'impianto elettrico, a seguito del frazionamento in due lotti, è preventivata una spesa di euro 7.000,00 da imputare ad entrambi i lotti nella misura paritetica di euro 3.500,00 (importo detratto dal valore di stima).

Condizioni di vendita

LOTTO 1

PREZZO BASE: **Euro 43.000,00 (quarantatremilaeuro/00).**

OFFERTA MINIMA: **Euro 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquantaeuro/00).**

LOTTO 2

PREZZO BASE: **Euro 99.000,00 (novantanovemilaeuro/00).**

OFFERTA MINIMA: **Euro 74.250,00 (settantaquattromiladuecentocinquantaeuro/00).**

LOTTO 3

PREZZO BASE: **Euro 153.000,00 (centocinquantatremilaeuro/00).**

OFFERTA MINIMA: **Euro 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquantaeuro/00).**

La cessione dei predetti beni, poiché l'esecutato è persona fisica, non è soggetta ad iva ma ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21 marzo 2025.

Considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica, le offerte dovranno esse presentate all'interno del portale **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 istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015, n. 32.

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

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). Al riguardo, è importante far presente che il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa;**
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.**

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente (a tal fine, v. *infra*);
 - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- dichiarazione 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 indicazione 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.;
- richiesta di eventuali **agevolazioni fiscali**, quali la tassazione calcolata sulla base del prezzo valore o la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a ¼;

- l'indicazione del tempo per il versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione della stessa;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di cui ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.).

Quando **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 questo caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, **la procura rilasciata dagli altri offerenti** all'offerente che ha firmato digitalmente l'offerta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. **La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

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

Ai sensi del sopra citato art. 26 D.M. 32/2015 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.

Qualora **l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato** dovrà essere allegata **procura notarile**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte: nell'ipotesi *sub b)* la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi *sub c)* depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

L'avvocato è necessario in caso di offerta per persona da nominare *ex art. 579, comma 3, c.p.c.*

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, 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.

Modalità di versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, **una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Es. Imm. 225/2021" al seguente IBAN: **IT 24 G 08673 02802 000000920957** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**versamento cauzione**", dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno **5 (cinque)** giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte (21 marzo 2025), al fine di effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero del CRO, anche dell'avvenuto accredito sul conto.

Qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Modalità di versamento dell'imposta di bollo

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. A tal fine, occorre utilizzare 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".

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

Il giorno 27 marzo 2025, alle ore 11,00, si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo** sarà:

LOTTO 1

Euro 1.500,00 (millecinquecentoeuro/00)

LOTTO 2

Euro 3.000,00 (tremialeuro/00)

LOTTO 3

Euro 5.000,00 (cinquemilaeuro/00).

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità Sincrona Telematica**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), D.M. 23.02.2015, n. 32, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. A tal fine, si precisa che le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;
- **in presenza di più offerte**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente

aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta.

Al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di 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.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la partecipazione alla vendita telematica senza incanto solamente al debitore, ai creditori ed agli eventuali comproprietari non eseguiti.

Versamento del saldo prezzo e spese di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intestato a "Es. Imm. 225/2021" al seguente IBAN: **IT 24 G 08673 02802 00000920957**, con causale "*saldo prezzo*".

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

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585, ultimo comma, c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

* * *

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario. In particolare, sono a carico di quest'ultimo le spese derivanti dal trasferimento del bene, precisamente: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali ed il 50% del compenso spettante al delegato relativamente alla fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali.

Le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, al contrario, sono a carico della procedura.

* * *

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio, in Firenze - via Cassia n. 4, tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione medesimo, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Informazioni e visite

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **custode nominato I.V.G. di Firenze**, Borgo Albizi n. 26, tel. 055.2340830.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato (tel. 055.367428; mail: danfico@tin.it; pec: daniele.fico@odcecfirenze.it), nonché consultando il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.), il sito ufficiale del Tribunale di Firenze, i siti internet www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, www.isveg.it – sui quali è altresì pubblicata la perizia di stima, il quotidiano *on-line* "Firenze Today" ed il giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *Free-press*.

Firenze, 16 dicembre 2024

Il Professionista delegato
Dott. Daniele Fico