

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 548/2012 R.G.E. E N. 103/2022 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
(asta telematica)

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 12 dicembre 2023 integrata il 13 dicembre 2023 nelle procedure esecutive riunite **n. 548/2012 RGE** e **n. 103/2022 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 all'art. 3, D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il **giorno 9 aprile 2025 alle ore 15:30** 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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

LOTTO 1

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Località Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana n. 81, oltre cantine al piano seminterrato e resede al piano terreno, così composto:

- al piano terreno (sub. 300) da ingresso, sei vani compresa cucina, oltre servizi igienici e accessori;
- al piano primo (sub. 500) da disimpegno, tre vani compresa ex cucina e piccolo balcone;
- al piano seminterrato (subb. 300 e 500) da tre vani uso cantina con accesso sia da scala interna che da piazzale comune esterno.

L'accesso all'abitazione avviene in modo indipendente mediante resede esclusivo con ingresso al piano terreno e vano scala interno esclusivo che conduce al piano primo. All'immobile si giunge attraverso cancello carrabile sulla Via di Mugnana che dà accesso al resede esclusivo ed anche alla strada che conduce agli immobili adiacenti di altra proprietà sulla quale grava diritto di passo.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- resede esclusivo distinto dalla particella 123 del Foglio 68. Su detta particella grava diritto di passo pedonale e carrabile, limitatamente ad una porzione limitrofa al cancello posto sulla via atta a consentire l'accesso alla particella 124 costituente una stradella sterrata a comune che conduce anche ad altre proprietà; pertanto si precisa che il diritto di passo pedonale e carrabile gravante su porzione della particella 123 è a favore oltre che della particella 124 (strada interna di accesso sopra detta) anche delle seguenti particelle del foglio 68: particella 49 sub 501, particella 197, particella 49 sub 3, particella 191, salvo se altri;
- resede esclusivo di cui alla particella 151 del foglio 68 posto nella parte tergale del fabbricato;

- resede esclusivo di cui alla particella 192 del foglio 68 sulla quale **insiste un gazebo/tettoia priva di autorizzazione edilizia**. Si precisa che la particella 192, ancorché non direttamente pignorata, è da considerarsi stretta pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione e pertanto rientra tra i beni del presente lotto in proprietà esclusiva dell'esecutato;
- quota proporzionale secondo quanto derivabile dagli atti di provenienza della stradella a comune distinta dalla particella 124 del foglio 68.

I beni sopra descritti sono identificati al **Catasto del Comune di Greve in Chianti (FI)** come segue:

- **Catasto Fabbricati, foglio di mappa 68, particella 49, subalterno 300, graffata alle particelle 123 e 151**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 215 mq, rendita euro 836,66, Via Mugnana n. 81, piano T-S1;
- **Catasto Fabbricati, foglio di mappa 68, particella 49, subalterno 500**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128 mq, rendita euro 520,33, Via Mugnana n. 81, piano piano S1- T-1;
- **Catasto Terreni, foglio di mappa 68, particella 192**, qualità ente urbano, superficie 260 mq.

Alla porzione immobiliare sono annesse parti comuni esterne (stradella a comune) identificate al **Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti (FI)** al **foglio di mappa 68, particella 124**, qualità ente urbano, superficie 320 mq.

Per la storia catastale si precisa che l'immobile identificato nel foglio di mappa 68, particella 49, subalterno 500 deriva dal frazionamento dell'originaria unità già individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti nel foglio di mappa 68 particella 49 subalterno 301 giusta denuncia a variazione (frazionamento per trasferimento diritti) n. 5930.1/2012 del 23 febbraio 2012, in atti dal giorno 23 febbraio 2012 (protocollo n. FI0040937).

Confini: Via di Mugnana, parti condominiali, altra proprietà, salvo se altri.

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio del 5 ottobre 2023 agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta che:

- *“La planimetria catastale dell’abitazione [sub 500, n.d.r.] depositata in data 23/02/2012 prot. FI0040937 non è corrispondente allo stato dei luoghi visionato poiché non risulta presentata nuova planimetria catastale a variazione a seguito delle modifiche di cui alla SCIA n. 37/2020.”*
- *“La planimetria catastale dell’abitazione [sub 300, n.d.r.] datata 14/03/1986 è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionato per quanto graficamente rappresentato, salvo per due mazzette rappresentate nella cucina che risultano demolite e la mancata rappresentazione dell’apertura tra la cantina”.*
- Il resede di cui alla particella 192 del foglio 68 *“non risulta accatastato al catasto fabbricati, tuttavia lo stesso risulta identificabile come sopra”* a Catasto Terreni.
- *“Si rileva come le due porzioni immobiliari così come catastalmente individuate non siano autonomamente usufruibili in quanto la porzione al piano primo è mancante del bagno e ha attualmente accesso esclusivamente attraverso l’ingresso dell’unità al piano terreno e il vano scale che unisce le due porzioni, così come le cantine hanno un unico accesso da quella più grande. Si ritiene quindi che le due unità immobiliari catastali debbano essere fuse costituendo una sola porzione immobiliare, non potendo essere la porzione al piano primo indipendente da quella al piano terreno”.*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio del 5 ottobre 2023 agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“Trattasi di Fabbricato edifica in epoca antecedente al 1967. Da informativa eseguita presso l’Ufficio

Urbanistica del Comune di Greve in Chianti (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

-SCIA n. 37/2020 depositata in data 2 febbraio 2020 per frazionamento ed accorpamento di unità uso residenziale

Il presente progetto è stato presentato a seguito della sentenza del Tribunale di Firenze n.2901/2011 e la sentenza della Corte d'Appello 2886/2018.

Gli interventi dichiarati nella relazione tecnica del Geom. Todaro che ha redatto la SCIA consistono in:

- Piano Seminterrato chiusura della porta di comunicazione tra le due cantine tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco.

- Piano Terra chiusura della porta posta allo sbarco delle scale attualmente presenti, tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco, demolizione totale delle scale medesime.

- Piano Primo chiusura della porta di accesso al bagno w.c. e chiusura della porta di accesso al locale attiguo dall'ingresso tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco , apertura di varco porta tra le unità immobiliari confinanti della misura indicativa di cm. 90xh.210 circa, apertura di vano porta per accedere al locale bagno w.c. della misura indicativa di cm.75xh.210 circa , demolizione parziale del pavimento per passaggio della scala a chiocciola realizzando un'apertura di circa cm.150x150.

La rimanente porzione del piano primo (di spettanza della controparte) è già di fatto accorpata all'appartamento del piano terra.

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile per la porzione sub. 500 a quanto indicato nella suddetta SCIA n. 37/2020 depositata in data 2 febbraio 2020 per frazionamento ed accorpamento di unità uso residenziale, mentre per la porzione sub. 300 non sono state reperite pratiche edilizie e pertanto ci si riferirà alla planimetria catastale in atti.

*Alla luce di quanto detto non si ritiene di dover presentare alcuna pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Greve e che non vi siano elementi ostativi alla commerciabilità dell'immobile, stante che l'epoca di costruzione ed ultimazione del fabbricato è di molto antecedente il primo settembre 1967. **Il gazebo in struttura precaria presente nel resede andrà demolito**".*

Per quanto concerne i vincoli, si riporta quanto precedentemente indicato e cioè che sul resede esclusivo distinto dalla particella 123 del foglio 68 **grava diritto di passo pedonale e carrabile**, limitatamente ad una porzione limitrofa al cancello posto sulla via atta a consentire l'accesso alla particella 124, costituente una stradella sterrata a comune che conduce anche ad altre proprietà; si precisa che il diritto di passo pedonale e carrabile gravante su porzione della particella 123 è a favore, oltre che della particella 124 (strada interna di accesso sopra detta), anche delle seguenti particelle del foglio 68: particella 49 sub 501, particella 197, particella 49 sub 3, particella 191, salvo se altri.

STATO DI POSSESSO

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti risulta che i beni sono occupati dall'esecutato e quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 311.250,00

OFFERTA MINIMA: Euro 233.438,00

AUMENTO MINIMO: Euro 6.300,00

SPESE E REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

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 la vendita** 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.

Quando l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione 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, terzo comma, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; **l'offerta dovrà essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015** e in particolare dovrà contenere:

- 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 “ESEC. IMM. 548/2012 TRIBUNALE DI FIRENZE” IBAN IT77 Q086 7302 8020 0000 0915 485** e dovrà recare

come causale la sola dizione “*versamento cauzione*” senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque 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, procura - nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all’offerente che ha sottoscritto digitalmente l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

9) qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta: nell’ipotesi di avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, la procura sarà allegata all’offerta; nell’ipotesi di avvocato per persona da nominare, la procura sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina;**

10) 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;

11) **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;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; 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;

13) **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;**

14) 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, 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, D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato 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.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni 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, 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 esclusa.

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 Professionista 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), D.M. 32/2015; la gara 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 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, D.M. 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), 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 **tre 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

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le

pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Claudio Bagnoli (CTU) in data 5 ottobre 2023, successivamente integrata in data 25 luglio 2024, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

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, 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, 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, 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 Giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- c) mediante pubblicazione per via telematica da parte di Astalegale.net Spa dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul quotidiano on-line "Firenze Today" ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

È facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore unico della Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- La REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG

Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani.

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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 IS.VE. G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 0552340830, 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.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 – 0557604131 – email: stefano.berti@studioberti.fi.it.

Firenze, 18 dicembre 2024

Il Professionista delegato
Dott. Stefano Berti