

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva immobiliare RGE 10/2021
(asta telematica)

Il sottoscritto Dott. Roberto Franceschi, professionista delegato alla vendita dal Giudice ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 17.06.2022, nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 10/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net S.p.A. è stato scelto dallo stesso Professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica 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;

avvisa

che il **giorno 10 aprile 2025 alle ore 16:00** 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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fondo destinato ad uso magazzino situato al piano terra di un piè ampio edificio condominiale di 4 piani oltre piano terra e posto nel Comune di Firenze, Via Vittorio Emanuele II n. 37/A, via quest'ultima che originariamente collegava la zona del Pinte Rosso con Piazza Dalmazia e che nel tempo è stato chiusa in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario.

In particolare, l'unità immobiliare si trova partendo dall'intersezione con via XX Settembre, nel tratto compreso tra via Puccinotti e la ferrovia dove la strada si interrompe terminando a fondo chiuso. Il tratto di strada non risulta pertanto interessato da traffico in attraversamento. Il collegamento con la zona oltre la ferrovia è realizzato attraverso un sottopasso pedonale.

La zona è vicina ai viali di circonvallazione cittadini e al centro storico. In prossimità sono presenti il giardino dell'orticoltura, scuole ed esercizi commerciali di vicinato.

L'immobile è classificato come magazzino. Al momento del sopralluogo eseguito dal CTU al suo interno erano presenti macchinari e materiali propri di un'attività artigianale di falegnameria, attività che la proprietà dichiara essere stata chiusa nel 2006.

Internamente il fondo presenta un primo ampio vano di circa 29,5 mq affacciato sulla via tramite ampio sporto; da questo si accede ad un secondo vano disposto ad "L" di circa 9,60 mq con un bagno di servizio di circa 1,20 mq e sul quale si affaccia un soppalco inaccessibile per l'ingombro di arredi e macchinari e l'assenza di una scala. Sempre nel secondo vano è inoltre presente un palco realizzato con tubolari e assito di legno che copre parzialmente il vano ad un'altezza di circa 2,30 m anche esso non accessibile. Tra i due vani è presente un gradino con dislivello di circa 10 cm.

L'ingombro di macchinari e arredi non ha consentito l'esecuzione di un rilievo accurato pertanto è stato possibile effettuare una misurazione di massima.

La consistenza del soppalco è stata ricavata dalle planimetrie catastali. La superficie calpestabile a terra è di circa 40,3 mq oltre soppalco di circa 7,7 mq.

Tutti i vani sono coperti con volte a crociera, ad esclusione del servizio igienico, con altezza in chiave di circa 4,16 m nel vano d'ingresso e 4,26 m nel secondo vano. Il servizio igienico è coperto da un solaio con travi metalliche e voltine e presenta un'altezza massima di circa 4,34 m.

Il fondo è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico non funzionanti al momento del sopralluogo.

Le scarse condizioni di illuminazione e l'assenza di corrente non hanno consentito di verificare la presenza/funzionamento di eventuale impianto di aerazione forzata nel servizio igienico.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto 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 descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Daniela Castelli (CTU) in data 31.03.2022, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze **al Foglio 58, part. 233, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 53, rendita catastale euro 436,31.**

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

Il fondo destinato ad uso magazzino risulta nella disponibilità dei debitori esecutati ed è pertanto da ritenersi giuridicamente LIBERO.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. In particolare, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio già richiamata dagli accertamenti effettuati dal tecnico incaricato nel Comune di Firenze l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risulta essere stata interessata dalle seguenti pratiche:

- pratica di ispezione n°247/2014 per allaccio alle fosse biologiche in contrasto con l'art.44 del Regolamento Edilizio a cui è seguita l'ordinanza n.798/2014 del 10/10/2014 annullata e sostituita con l'ordinanza 33/2015 del 19/01/2015 parzialmente rettificata con ordinanza n. 4582015, per la conformazione della realizzazione delle fosse biologiche e relativi allacci all'art. 44 del regolamento edilizio (comprese le opere realizzate nella proprietà Lazzerini di cui all'ordinanza 798/2014);
- comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera n° 8553/2015 presentata dal condominio per il rifacimento dell'impianto di smaltimento dei reflui (con riferimento all'ordinanza n° 33 del 19.01.2015);
- comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera 4139/2016 depositata dal condominio per diverso posizionamento delle fosse biologiche rispetto alla precedente CILA 8553/2015

Dalle risultanze degli accessi agli atti non risulta depositata la licenza di agibilità.

L'unità immobiliare non risulta essere stata interessata da altre pratiche edilizie e non risulta alcuna sua rappresentazione negli elaborati delle pratiche individuate dal comune.

Ai fini della regolarità edilizia, fatto salvo quanto sopra esposto, si è pertanto tenuto conto di quanto disposto dall'art. 9 bis del DPR 380/2001. Trattandosi di edificio realizzato in data antecedente al 1942 (come risultante dalla mappa del 1937 dell'Istituto Geografico Militare secondo quanto riportato sul sito <https://map-pestoriche.comune.fi.it/> del comune di Firenze), si è fatto riferimento, per lo stato legittimo, a quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

In base ai risultati delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Firenze, la planimetria catastale di primo impianto e quella risultante dall'accertamento generale della proprietà immobiliare in data 19/07/1963 prot. 29792, partita 16209 Foglio 58 p.lla 233 sub 10. In tale planimetria l'immobile risulta composto oltre che dall'attuale fondo, che si estende al solo piano terra e soppalco, anche da una cantina al piano interrato. Risultano inoltre diverse le altezze interne dei locali del piano terra e risultano presenti una scala di collegamento al piano interrato e una porta di accesso al vano scala a comune.

Sull'unità immobiliare in oggetto, dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato di cui alla planimetria di primo impianto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- frazionamento dell'unità immobiliare con sottrazione delle superfici della cantina e chiusura della porta di comunicazione con le scale a comune e dell'accesso alla cantina interrata;
- modifica delle altezze interne dei locali;
- diversa conformazione interna del bagno probabilmente dovuta ad errore materiale di rappresentazione grafica (spessore muro, cavedio);
- presenza di un palco morto realizzato con struttura in tubolari metallici coprente porzione del vano posto nel retro del magazzino con altezza inferiore minore di 2,40 m non regolarizzabile (art. 56 Regolamento Edilizio Comunale).

In relazione alle difformità di cui ai primi due punti (frazionamento e modifiche interne) si fa presente che sulla base della documentazione agli atti del catasto le stesse risultano essere datate al 1965, come specificato nel modello di denuncia di variazione al NCEU del 7/9/1987 prot. 0765103 (dichiarazione del depositante la denuncia di variazione); salva diversa considerazione da parte del Comune circa la validità di tale datazione, le stesse risulterebbero precedenti l'entrata in vigore della L.47/1985 (17/3/1985) e non soggette a sanatoria edilizia in base all'art.12 comma 3 lett. b del Regolamento Edilizio del comune di Firenze.

In relazione alle difformità rilevate si dovrà pertanto provvedere a:

- la demolizione del palco morto;
- il deposito dello stato legittimo;

Sono fatte salve eventuali diverse valutazioni da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Sul punto, il CTU come indicato nella perizia di stima ha ipotizzato i seguenti costi di massima che potranno essere soggetti a modifica a seguito della istruttoria della pratica:

- Opere di rimozione /adeguamento € 700,00;
- Deposito Stato Legittimo per oneri professionali € 2.000,00, per oneri concessori € 78,26, per diritti segreteria € 103,00

E così per un costo totale di € 2.881,26.

Inoltre, come precisato a pag. 13 della perizia di stima, in base al regolamento urbanistico vigente del Comune di Firenze, l'immobile rientra in zona interna al centro abitato classificata come ambito dei tessuti compatti di formazione otto novecentesca (zona A) - tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato.

Fattibilità geologica/idraulica e sismica:

Fattibilità geologica con particolari vincoli FG2

Fattibilità idraulica con particolari vincoli FI2

Fattibilità sismica condizionata FS3

La zona in cui si trova l'unità immobiliare è interessata dai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della città di Firenze di cui al DM 132 del 1955;
- vincolo sismico;
- vincolo ferroviario ex art. 49 D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

In base al piano strutturale comunale sull'area non risultano ulteriori vincoli sovraordinati.

Infine, poiché l'immobile pignorato fa parte di un più ampio edificio condominiale, in relazione alle spese condominiali, è stato accertato dal CTU l'importo annuo delle rate ordinarie è pari a circa euro 483,81. Inoltre come confermato dall'Amministratore del condominio risultano ad oggi con riferimento all'anno 2020 oneri

condominali non pagati per euro 1.880,07 (consuntivo 2020) e per l'anno 2021 euro 2.956,77 (consuntivo 2021).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE: Euro 90.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 67.500,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 2.700,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno antecedente all'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

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 avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.

In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

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 e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 D.M. n. 32 del 26.02.2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo: (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- prova del versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 che deve essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione;
- la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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;
- 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;
- 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;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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 (anche se l'offerta è depositata da soggetto diverso "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 (aggiornato non più di 10 giorni), nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- 3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su **conto corrente aperto presso Monte dei Paschi di Siena S.p.a. intestato a "PROC. ESECUTIVA N. 10/2021 RGE"**
IBAN: IT 63 L 01030 02800 000008200193
e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori indicazioni.
Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta.**
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.
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;

- 9) 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 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 (avvocato);
- 10) **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. Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);
- 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;
- 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);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- 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.

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 ovvero 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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 sulla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata dal Giudice o dal delegato 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.

I soggetti autorizzati potranno soltanto 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 del bene.

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 saldo 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, 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 dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato, almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, nonché pubblicazione gratuita sul sito **www.isveg.it**.

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net

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.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE:

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 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 dal Professionista Delegato al seguente indirizzo email roberto@studiofranceschi.com – tel. 055.6147220.

Firenze, 09 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Roberto Franceschi