

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE III CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Es. Immobiliare n. 110/20 RGE

Lotto UNICO

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
EX ART. 591-BIS CPC**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto AVV. ELIO ROSELLI, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591-bis CPC, come da ordinanza emessa in data 11/07/24, nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, a norma dell'art. 490 CPC, considerato che la società ASTALEGALE.NET SPA risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del DM Min. Giustizia 32/15 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **15 APRILE 2025**, alle **ore 10.00**, procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp. Att. CPC e di cui al DM Min. Giustizia 32/15, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di edificio e, più precisamente, di appartamento ad uso civile abitazione, sito a Reggello (FI), in Località Tosi, Via A. Diaz n. 115, ubicato al piano secondo e composto da quattro vani oltre servizio igienico, disimpegno e piccolo balcone; nonché di locale ad uso ripostiglio ubicato al piano terreno, staccato rispetto al fabbricato principale, composto da un unico vano.

La **vendita** dei beni sopraindicati viene effettuata **a corpo e non a misura**, per cui eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. 47/85 ed al DM Min. Sviluppo Economico 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 CC, e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella perizia redatta dal CTU e versata in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

STATO DI OCCUPAZIONE.

L'immobile è occupato da parte debitrice; pertanto è da ritenersi **libero**.

DATI CATASTALI.

Al **Catasto dei FABBRICATI** del Comune di Reggello (FI) quanto sopra è rappresentato come segue:

- **Foglio 7 Particella 341 Sub 7**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 53 m², Rendita € 207,87, per l'appartamento;
- **Foglio 7 Particella 341 Sub 200**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m², Superficie catastale 5 m², Rendita € 12,65, per il locale ad uso ripostiglio.

La planimetria catastale depositata non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dal CTU. Pertanto, dalla CTU risulta che al termine dell'esecuzione degli interventi di messa in pristino sarà necessario presentare Denuncia di Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA, ABITABILITÀ, VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.

Dalla CTU depositata in atti risulta quanto segue.

- **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA.** L'immobile ad uso civile abitazione, secondo il vigente P.O. del Comune di Reggello, è classificato: A1 - Tessuto di impianto storico - Edifici non censiti e presenti al 1954 – 1285; l'immobile ad uso ripostiglio, secondo il vigente P.O. del Comune di Reggello, è classificato: B1 - Tessuto consolidato. Dalla CTU sono state riscontrate le seguenti **difformità** rispetto ai titoli edilizi: **a)** esecuzione di modifiche alla distribuzione interna

dell'appartamento, mediante realizzazione di due camere (camera n. 2 e camera n. 3), a seguito della costruzione di pareti interne, con superfici utili interne, inferiori rispetto al minimo prescritto dal Vigente Regolamento Edilizio Comunale per il vano camera; **b)** realizzazione di balcone, ancorato su parete perimetrale di altra proprietà con conseguente modifica della finestra in portafinestra; **c)** realizzazione di finestra prospiciente verso l'esterno a servizio della camera n. 3; **d)** demolizione di parete in muratura portante tra la cucina e la camera matrimoniale n. 1. A parere del CTU, le difformità sopra indicate risultano nella loro complessità non sanabili, in quanto, seppur in parte regolarizzabili sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sono in parte illegittime sotto il profilo civilistico ed in parte non sanabili sotto il profilo dell'osservanza delle norme sismiche attualmente vigenti. Si renderà necessario rimuovere gli abusi rilevati e ripristinare lo stato legittimo dell'unità immobiliare, mediante l'esecuzione degli interventi indicati nella Perizia e successive integrazioni, cui si rinvia per ogni dettaglio. Al fine di eseguire detti interventi di ripristino, sarà necessario procedere alla presentazione di Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento da richiedere presso il Comune di Reggello e presso la Regione Toscana - Settore Sismica di Firenze (ex ufficio Genio Civile).

- **ABITABILITÀ.** In data 24/05/1973 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità prot. n. 15197
- **ONERI CONDOMINIALI.** Non risultano eventuali vincoli, gravami od oneri di natura condominiale che gravano sul bene.
- **VINCOLI.** Presso le Pubbliche Amministrazioni non sono emersi vincoli e/o oneri gravanti sul bene.

CONDIZIONI DI VENDITA.

Prezzo base: € 18.540,00 (diciottomilacinquecentoquaranta/00).

Offerta minima di acquisto: € 13.905,00 (tredicimilanovecentocinque/00).

Aumento minimo in caso di gara: € 560,00 (cinquecentosessanta/00).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE.

La vendita è soggetta a **imposta di registro**.

TEMPI E MODI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre le ore 23:59 del 10 APRILE 2025** (ossia del quinto giorno precedente l'asta), personalmente o a mezzo di Avvocato o cd. "Presentatore", **esclusivamente con modalità telematica**, all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "invia offerta", seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Ai sensi dell'art. 26 del DM Min. Giustizia 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "**presentatore**" esclusivamente in capo a:

- offerente diretto;
- avvocato munito di procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, con indicazione del soggetto rappresentato;
- avvocato in caso di offerta c.d. "per persona da nominare" ex art. 579 c. 3 CPC.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, c. 3, CPC, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

L'offerta, come previsto dall'art. 12 del DM Min. Giustizia 32/15, deve contenere:

1. I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. I dati identificativi della procedura esecutiva (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il nominativo del Professionista Delegato).
3. La descrizione ed i dati identificativi del bene in oggetto, con eventuale indicazione del numero identificativo del lotto.
4. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
5. Il prezzo offerto, (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta stessa), e il termine per il relativo pagamento, (il termine massimo è di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine è **perentorio**, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini);
6. L'importo versato a titolo di cauzione, (che, come detto, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta); la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione e su cui, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituita la

somma versata;

7. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 c. 4 del DM Min. Giustizia 32/15 o, in alternativa, quello di cui al c. 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
8. l'eventuale recapito email e di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

ALLEGATI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1. La **ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione**, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato al "Tribunale di Firenze – proc. n. 110/20 RGE", all'indirizzo IBAN: IT15F086730280200000919107; e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni; il bonifico bancario dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
2. in caso di offerente **persona fisica**: copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e dell'eventuale presentatore.
3. 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; copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e dell'eventuale presentatore.
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 CC, con copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e dell'eventuale presentatore.
5. Se l'**offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente, di colui che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
6. Se l'**offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente, di colui che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.
7. Per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e dell'eventuale presentatore:
 - a. da cittadino comunitario ed EFTA, nonché da apolide residente da più di tre anni in Italia; da straniero regolarmente soggiornante, suo familiare ed apolide, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno, in corso di validità;
 - b. da straniero non regolarmente soggiornante solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro suo di appartenenza.
8. Se l'**offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura della quota del diritto posto in vendita 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. Comunque sia, all'offerta dovranno essere allegate le copie dei documenti di identità e dei codici fiscali, in corso di validità, di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato la procura.
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 c. 3 CPC o di voler subentrare nel mutuo fondiario.
10. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, (es. "prima casa", "prezzo valore", etc.), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.
11. La **ricevuta del versamento del bollo virtuale**, pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia – Uffici Giudiziari – Servizi online, al link: https://servizipst.giustizia.it/PTST/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, "PEC", ex art. 12 c. 5 del DM Min. Giustizia 32/15; 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 (ex art. 12 c. 4 del DM Min. Giustizia 32/15).

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

Si ribadisce che, in caso di offerta formulata tramite il cd. "presentatore", all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia (anche per immagine) della procura notarile, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore.

Il Professionista 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 DI ACQUISTO

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

Il Professionista Delegato dichiarerà **inefficaci**, in virtù dell'art. 571 CPC, 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;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente, ex art. 12 c. 5 del DM Min. Giustizia 32/15, ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 c. 4 del DM Min. Giustizia 32/15;
- le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 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 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 Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la **modalità "sincrona telematica"** e, cioè, con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2 c. 1 lett. F) del DM Min. Giustizia 32/15; 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 Min. Giustizia 32/15 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 modello ("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 non in linea (*off-line*) od 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 CPC, 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 c. 1 lett. F), del DM Min. Giustizia 32/15 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 CPC e non si debba procedere 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'**ordine di liberazione**, dovrà presentare apposita istanza al Professionista 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 c. 6 CPC come modificato dalla L. 8/20. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di 120 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 c. 5 del D.Lgs. 385/93 (TUB), 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, ove presente, 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 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 TUB, corrispondere direttamente all'eventuale 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 TUB, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 giorni 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 Professionista 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.

PUBBLICITÀ.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 CPC, a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

1. 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. CPC;
2. sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ("PVP")**, ai sensi degli artt. 490 c. 1 CPC e 161-*quater* Disp. Att. CPC, la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. CPC, dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La partecipazione alla vendita e la presentazione di offerta implicano 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.

MODALITÀ DI VISITA DEGLI IMMOBILI ED INFORMAZIONI.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita **previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato, IS.VE.G. SRL di Firenze**, con sede operativa in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono: 055/2340830, **tramite il sito www.isveg.it.**

Potranno essere richieste ulteriori al Professionista Delegato, **solo ove non contenute nel presente avviso di vendita**, al recapito telefonico 055/294291.

Firenze, 30 dicembre 2024.

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. ELIO ROSELLI**

