

RGE N. 553/2017

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Patrizia POMPEI

Procedura esecutiva RGE N. 553/2017
lotto: UNICO
(asta telematica con modalità sincrona)

La sottoscritta Dottoressa Commercialista Paola Zazzeri professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27/08/2022 nella procedura esecutiva RGE n. 553/2017, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il **giorno 17 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 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** del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità abitativa del tipo terratetto, che si sviluppa ai piani terreno e primo (oltre palco morto sottotetto), posta a Firenze via della Sala n. 108, con accesso da un'area esterna ad uso comune. L'area esterna è rappresentata da una sorte di corte lungo la quale sono presenti svariate unità immobiliari. L'abitazione comprende al piano terra un corridoio ingresso, soggiorno, ripostiglio sottoscala, cucina-pranzo e da una corte esclusiva illegittimamente coperta. Il piano terra si estende per una superficie complessiva di mq. 37,52. Al piano primo troviamo un disimpegno, due camere e un servizio igienico per una superficie complessiva di mq. 43,17; un piano soffitta che comprende un palco morto ispezionabile tramite l'apertura del controsoffitto del disimpegno. L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento termosingolo con caldaia murale. Sia l'impianto di riscaldamento che quello elettrico risultano privi delle relative dichiarazioni di conformità.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal **Arch. Roberto Sozzi** (CTU) in data 30/05/2022, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà del sopra citato bene la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia. Secondo la relazione peritale agli atti del fascicolo processuale l'immobile in oggetto risulta attualmente libero in quanto occupato dagli esecutati e dai loro figli maggiorenni. **L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza alla professionista delegata 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. 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.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI) nel foglio di mappa 29, particella n. 96, categoria A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale m² 80,69 rendita catastale € 271,14.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU cui si rinvia integralmente.

Si evidenzia che non sono presenti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare né tantomeno il deposito del certificato di abitabilità. Dall'accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Catasto risulta che la prima planimetria catastale dell'unità immobiliare è stata presentata il 9 dicembre del 1939. L'edificio oggetto della presente procedura non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, idrogeologico né tanto meno in area boscata. Le verifiche eseguite dal CTU hanno permesso di riscontrare, in generale, le seguenti difformità ed incongruenze che dovranno essere regolarizzate:

- incremento della consistenza, da 5 vani (indicati nell'attuale visura) a 5,5 vani, rideterminati in seguito al rilievo effettuato;
- rilevanti variazioni geometriche e dimensionali al piano terra; variazioni geometriche e dimensionali al piano primo.

In particolare, le susseguenti difformità riguardano le ulteriori opere e gli ulteriori manufatti abusivi che dovranno comunque essere ripristinate e/o rimossi per la definizione

Dal limitatissimo repertorio documentale acquisito dal CTU per lo stato legittimo è stato fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1939, ricostruita, per buon senso, sulla base delle geometrie attualmente rilevate. Il CTU ha proceduto con la ricostruzione dello stato dei luoghi considerando come base di partenza quello della planimetria utilizzata dalla proprietà per accedere all'indennizzo relativo al citato e ben noto evento calamitoso – alluvione del 1966 –. Sono state pertanto individuate le seguenti variazioni, illegittimamente apportate, realizzate **tra il 1939 ed il 31 dicembre del 1966:**

1. Demolizione della latrina al piano primo che risultava già rimossa nell'anno 1954 grazie ad una foto aerea scattata in quell'anno.
2. Variazione dell'altezza del piano terreno, incrementata da 2,65 ml a 2,90 ml.
3. Realizzazione del nuovo servizio igienico all'interno della sagoma principale del fabbricato, con conseguente creazione di nuova superficie calpestabile al piano primo.
4. Minima variazione apportata allo sviluppo della scala.
5. Traslazione della finestra della camera prospiciente la facciata principale.
6. Realizzazione di finestra del nuovo servizio igienico.
7. Traslazione delle aperture interne di collegamento tra i vari vani.
8. Realizzazione di apertura interna di accesso al sottoscala.

Subito dopo l'alluvione, in seguito al rimborso dei danni ricevuto dal Comune, sono state effettuate le opere edilizie attraverso le quali l'originario impianto distributivo è stato trasformato in quello attuale. In proposito si riportano di seguito le variazioni illegittimamente apportate nel periodo compreso **tra il 1° gennaio del 1967 ed il 31 agosto dello stesso anno:**

9. Demolizione della scala originaria e chiusura del relativo solaio al piano primo.
10. Realizzazione di nuova scala e conseguente apertura del relativo varco nel solaio al piano primo.
11. Realizzazione di muri interni di delimitazione e di sostegno della nuova scala.
12. Traslazione della porta di accesso all'unità immobiliare.
13. Ampliamento del servizio igienico al piano primo sul nuovo solaio realizzato al posto dell'originaria scala.
14. Traslazione delle aperture interne di collegamento tra i vari vani, oltre alla realizzazione di nuove.

Lo stato finale delle opere realizzate, nel suddetto arco temporale, trova conferma nella vigente planimetria catastale, presentata in data 4 luglio 1986, nella quale risulta rappresentato anche il palco morto posto al disopra del bagno.

Dal 31 agosto del 1967 ed il 31 marzo del 2003 sono state apportate illegittimamente le seguenti variazioni :

15. Realizzazione dei muri di delimitazione della corte tergale. Per quanto emerso dalla foto aerea del 1994 i suddetti muri risulterebbero visibili per la prima volta, in quella che può sembrare l'attuale conformazione.
16. Realizzazione dei controsoffitti della camera lato tergo e della scala, che a quanto riferito dalla proprietà sono stati realizzati tra il 1993 ed il 1994.
17. Realizzazione dell'ampia apertura di collegamento tra il soggiorno e l'ingresso, che a quanto riferito è stata realizzata nel febbraio 2001.
18. Pensilina posta sopra la porta di ingresso, che a quanto specificato dalla proprietà, è stata installata nello stesso periodo dell'intervento indicato al punto precedente.
19. Realizzazione, ex novo, dell'impianto di riscaldamento, precedentemente non presente, ed installazione della prima caldaia a metano le cui opere sono state eseguite nel 1992.

Si riportano le opere illegittimamente eseguite **successivamente il 31 marzo 2003**:

20. Abbassamento di 20 cm del muro parallelo alla facciata tergale, di delimitazione della relativa corte.
21. Realizzazione ex novo, di copertura della corte tergale.
22. Installazione di impianto di climatizzazione, con conseguente collocazione sulle facciate delle rispettive unità esterne. Una su quella frontale, l'altra sulla tergale.

Infine, nel 2012 è stata installata l'attuale caldaia, in sostituzione della precedente.

Tutto ciò premesso, le difformità sopra descritte nei 22 punti vengono considerate in base alle procedure di regolarizzazione.

Per le opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 (quindi le opere di cui ai suddetti punti dal n. 1 al n. 19 ad esclusione del punto n.18):

Opere difformi regolarizzabili mediante la riapertura dei termini del terzo condono, ai sensi della L 24/11/2003 n. 326 (art. 40, comma 4 della L n. 47/1985).

Per gli abusi di sopra riportati, l'eventuale nuovo acquirente potrà presentare entro, e non oltre, centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, la richiesta di riapertura dei termini del terzo condono edilizio.

Per le opere abusive ultimate dopo il 31 marzo 2003 (quindi l'opera di cui al punto n. 20):

Rientra in questa casistica l'intervento di cui al punto 20, abbassamento di 20 cm del muro parallelo alla facciata tergale, di delimitazione della relativa corte (epoca di realizzazione dichiarata: 2014). La modifica è avvenuta sul manufatto di cui al precedente punto 15 ed è inquadrabile come trasformazione di parti esteriori di edifici o pertinenze, pertanto ricadente nell'ambito della disciplina dell'accertamento di conformità.

Opere difformi realizzate successivamente al 31/3/2003, non sanabili ai sensi della LR n. 65/2014 (quindi le opere di cui ai suddetti punti dal n. 21 al n. 22 e il punto n.18):

In considerazione della non sanabilità dei manufatti ricadenti in questa fattispecie, si prevede la loro totale demolizione, rimozione e smaltimento, con la successiva messa in pristino della configurazione "ante operam".

Trattasi dei seguenti manufatti, realizzati ed installati in assenza di titolo e in difformità rispetto alla disciplina e grado di tutela introdotti dagli strumenti di pianificazione del territorio comunale per quel particolare comparto urbano.

(punto - 18) Pensilina posta sopra la porta di ingresso, di modesto pregio architettonico, compromettente i livelli di decoro e di qualità urbana del contesto edificato di appartenenza.

(punto - 21) Copertura costituita da elementi lignei e pannelli metallici (tipo a lastra coibentata), di carattere provvisoria e posta su tutta l'estensione della corte tergale, tale da determinare un incremento illecito di superficie coperta, oltre al fatto di non rappresentare un elemento di pregio e decoro estetico e di essere un manufatto precario dal punto di vista strutturale.

(punto -22) Unità moto-condensanti esterne, relative al nuovo impianto di condizionamento dei locali abitativi e collocate su entrambi le facciate del terra tetto. Vale quanto già specificato in precedenza in termini di decoro architettonico del contesto. Successivamente, l'impianto di condizionamento potrà essere messo in funzione con l'adozione di soluzioni alternative che consentano il rispetto della normativa vigente, sia a livello urbanistico che edilizio e impiantistico.

All'interno di un intervento di riqualificazione dell'unità immobiliari, gli oneri derivanti da quanto sopra esposto sono da intendersi a carico del futuro aggiudicatario del bene in forza di vendita esecutiva.

Per quanto riguarda invece l'attuale impianto di smaltimento dei reflui domestici e acque meteoriche, è stata accertata la non idoneità e conformità dei manufatti esistenti e a tal proposito il CTU ha proceduto con la verifica di fattibilità di esecuzione di un nuovo allaccio alla pubblica fognatura poiché attualmente assente.

Lo stesso ha riscontrato che non risultano presenti, allo stato attuale, motivi ostativi di alcuna natura all'esecuzione del suddetto allaccio. Si precisa che non è stata svolta, da parte del CTU, la verifica dei livelli dei piani e quelli esterni, finalizzata al calcolo della pendenza presunta dell'eventuale tubazione da posare per eseguire il predetto allaccio.

Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie e catastali, inclusi i costi delle opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità e per la presentazione o il conseguimento dell'attestazione asseverata di agibilità.

Risulteranno sempre a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche

in sottosuolo. L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967.

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

È stata verificato dal CTU che il bene oggetto della procedura non è compreso in un condominio. Per quanto concerne l'area esterna di accesso, censita alla particella 100, in uso a comune anche delle altre abitazioni prospicienti, grava solo il costo del passo carrabile.

Sull'unità immobiliare non sono presenti ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, oltre a quella relativa al procedimento in oggetto e non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in quanto occupata dai debitori e dai loro figli maggiorenni.

L'immobile in esame risulta essere oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato;

Ipoteca legale derivante da ruolo;

Ipoteca di rinnovazione della prima ipoteca per scadenza ventennale.

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene, contraddistinto come lotto unico, è posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo a base d'asta € 113.000,00 (centotredicimila/00);

Offerta minima € 84.750,00 (ottantaquattromilasettecentocinquanta/00);

Aumento minimo (in caso di gara) è di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

REGIME FISCALE

La vendita, del suddetto bene immobile, è soggetta alle correnti imposte di registro, ipotecarie e catastali. Tali imposte saranno richieste successivamente dalla professionista delegata all'aggiudicatario. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà:

- usufruire delle **agevolazioni** previste per l'acquisto della "**PRIMA CASA**" e relative pertinenze ai sensi dell'art.1 della tariffa parte 1 allegata al D.P.R. 131/1986 nonché delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa;

- chiedere che la **base imponibile** per l'applicazione dell'imposta di registro sia determinata secondo il criterio del c.d. "**PREZZO -VALORE**" ai sensi dell'art.1 comma 497, Legge 23 Dicembre 2005 n.266.

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 al giorno stabilito per la vendita telematica** personalmente o a mezzo di Avvocato – (Anche se si offre mediante Avvocato occorre procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato e 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.)

- **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.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c. e deve contenere, come previsto dall'art. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26/02/2015:

- 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 della delegata 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 versamento saldo prezzo da effettuarsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 553/2017"**,

IBAN: IT92O086730280200000905856
CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni.

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.** La restituzione della cauzione sarà effettuata obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;

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 minorenn**, 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 degli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

9) **l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile** acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione;

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) **la dichiarazione che la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

13) **ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta**, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (Art. 174 disp.att.c.p.c.) .

Tutti i documenti sopra indicati dovranno essere allegati all'offerta inserendoli nella sezione ALLEGATI presente nel modulo di compilazione dell'offerta telematica. Non si potrà tenere conto dei documenti allegati solo alla pec con la quale l'offerta verrà inviata al Ministero, fatta eccezione per la ricevuta del bollo.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 D.M. n. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del D.M. n. 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. n. 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 evidenzia che anche il PRESENTATORE deve essere munito della procura nelle forme dell'atto pubblico.** Dovrà essere sempre presente la carta di identità dell'offerente anche in ipotesi del c.d. presentatore d'offerta.

In relazione al disposto di cui all'art.20 D.M. n.32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che la professionista delegata autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

ESAME DELLE OFFERTE

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

La delegata 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. n. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015; **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. Qualora un'offerta contenga una previsione di versamento del saldo prezzo con un termine superiore a 120 giorni, tale termine sarà automaticamente ricondotto al limite massimo di 120 giorni previsto dalla normativa vigente**

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, la delegata procederà comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene verrà aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, la delegata 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, comma 1 lettera f) del D.M. n.32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dalla professionista delegata al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail)

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 D.M. n. 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 delegata.

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.

La professionista delegata 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 la professionista delegata 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. 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

condominali 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 secondo le modalità che verranno trasmesse dalla professionista delegata all'aggiudicatario.

Se il prezzo non sarà versato nel termine, la professionista delegata ne darà tempestivo avviso al Giudice, trasmettendogli il fascicolo al fine della pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio. La delegata professionista avverte che in tale situazione la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura e se il prezzo che se ne ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dalla professionista delegata, 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 dalla professionista delegata, 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

a) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c.,

b) ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. che dispone che l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima (redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c) ed allegati ed all'avviso di vendita dovranno essere pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

c) ai sensi dell'art.490 comma 3 c.p.c. si dispone che la società Astalegale.net provveda alla pubblicazione per via telematica sul quotidiano on-line " Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita 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.

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

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio della professionista delegata Dott.ssa Paola Zazzeri dalle ore 16:00 alle ore 18:00 nei giorni di Martedì e Giovedì al recapito telefonico 055/2638735.

Firenze,03/01/2025

La Professionista Delegata
(Dott.ssa Paola Zazzeri)

