

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare Nr. 283/2021

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

R.G.E. 283/2021 - LOTTO 1 e LOTTO 2

Vendita senza incanto telematica sincrona

Il sottoscritto Dott. Alessandro Miccini, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta sostituzione del precedente professionista del 16 Febbraio 2023, 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 D.M. n. 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 **10 APRILE 2025** alle **ore 10.00 (lotto 1)** e alle **ore 15.00 (lotto 2)** 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, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

Piena proprietà di un complesso formato da quattro locali ad uso magazzino con possibilità di utilizzo per stoccaggio e vendita all'ingrosso; al bene è annessa piccola corte con ove è ubicato un locale ripostiglio di piccole dimensioni. Il bene è posto in Firenze via Lippi e Macia 49 A-B e ha due accessi diretti sulla medesima strada. E' composto da due locali adibiti precedentemente alla vendita di prodotti alimentari che affacciano entrambi sulla strada e collegati con i magazzini posti a tergo mediante una piccola corte esclusiva, ove sono ubicate le FB condominiali e i locali tecnici (collegamento successivamente eliminato dal custode nominato). Dai locali vendita si accede alla corte e da qui ai locali posti sul retro costituiti da un vano unico a forma di rettangolo per due lati vetrato e da altri due ampi locali con finestre alte. Superata la prima zona (si accede ad altri due ampi locali muniti di serramenti metallici del tipo "bandone metallico", uno dei quali risultato inaccessibile in quanto il "serramento metallico" presenta guide arrugginite dal tempo e potrà essere aperto solo abbattendolo. Il CTU ha potuto verificare che tale vano intercluso è costituito da un ampio locale ove ancora risultano stipate delle attrezzature utilizzate per la vendita, scaffali metallici e vari tipi di espositori. L'altro locale, adiacente a quello intercluso, affaccia su una

corte, di altra proprietà e non oggetto di procedura esecutiva. L'altezza di questi ultimi locali descritti è di mt 3.00, essi sono in buono stato di manutenzione. Al momento del sopralluogo del CTU, l'impianto elettrico esistente non è risultato funzionante. Sono comprese le servitù derivanti dal fatto che lo stabile si trova nel territorio facente parte del Consorzio per la Bonifica della piana di Sesto Fiorentino e servitù sulla destinazione dei fondi in oggetto che non potranno essere adibiti ad attività rumorose né a deposito di materiale emanante esalazioni moleste e nocive. Poiché lo stato dei luoghi non risultava conforme alla planimetria reperita dal CTU presso il catasto fabbricati, il professionista, secondo i disposti del Giudice delle EI, e con approvazione da parte del creditore procedente, ha provveduto a redigere la nuova planimetria catastale aggiornata (vedasi successivo paragrafo "Dati Catastali").

Lotto n. 2

Piena proprietà di un complesso formato da tre locali ad uso commerciale con annessa corte su porzione della quale insiste una tettoia. L'aggiornamento mappale depositato dal CTU, come descritto nella perizia cui si rimanda, ha correttamente graficizzato la corte e la tettoia; il complesso è posto in Firenze via di Mugello civici 7,9,11. Alle unità immobiliari si accede direttamente dalla strada mediante tre sporti identificati dai civici 7 per il subalterno 5; civico 9 per il subalterno 503 (ex sub.6) e civico 11 per il subalterno 7. I tre locali sono distinti tra loro ma collegati costituendo una unica unità immobiliare; tali locali venivano utilizzati come locali di supporto ai locali vendita di cui al lotto 1. E' in essere ancora un locale adibito ad ufficio, un vano con cella frigo, gli spogliatoi e i servizi igienici per gli addetti ed un locale magazzino. L'altezza di questi locali è di mt 3.00 in buono stato di manutenzione; i servizi igienici sono dotati solo di wc e lavamani e in pessimo stato di manutenzione. Al momento del sopralluogo del CTU, l'impianto elettrico esistente non è risultato funzionante. Poiché lo stato dei luoghi non risultava conforme alla planimetria reperita dal CTU presso il catasto fabbricati, il professionista, secondo i disposti del Giudice delle EI, e con approvazione da parte del creditore procedente, ha provveduto a redigere la nuova planimetria catastale aggiornata (vedasi successivo paragrafo "Dati Catastali").

Per entrambi i lotti, la vendita dei beni sopra indicati 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 gli stessi 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 dall' Arch. Addolorata Miglietta in data 29 Aprile 2022, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

Le unità immobiliari sopra descritte (Lotto 1 e Lotto 2), come descritto dal CTU, risultano libere.

DATI CATASTALI

Lotto n. 1

Come meglio descritto nella perizia, alla quale si rimanda, lo stato dei luoghi non risultava conforme alla planimetria. Il CTU ha provveduto a sanare tale difformità e, pertanto, il bene attualmente risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 32, Particella 328, Subalterno 503 (ex sub 21), Via Lippi e Macia 49 A-B, Piano T, Cat. C/2, Consistenza mq. 290, superficie catastale 320mq, Rendita catastale € 733,89.

Lotto n. 2

Come meglio descritto nella perizia, alla quale si rimanda, lo stato dei luoghi non risultava conforme alla planimetria. Il CTU ha provveduto a sanare tale difformità e, pertanto, il bene attualmente risulta così identificato:

– Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Foglio 32, Particella 319, Subalterno 5, Piano T, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza mq. 34, Superficie catastale mq. 38, Rendita catastale € 2.303,81;

– Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Foglio 32, Particella 319, Subalterno 503 (ex Sub. 6) graffato con part. 390, Piano T, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza mq.37, Rendita catastale €2.507,09;

– Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Foglio 32, Particella 319, Subalterno 7, Piano T, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza mq.28, Rendita catastale € 1.897,26.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili si evince dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Secondo quanto emerge dalla perizia medesima, alla quale, comunque, si fa espresso riferimento per l'analisi di dettaglio, si evidenzia quanto segue.

I beni fanno parte di due complessi immobiliari di vecchia costruzione, quindi antecedenti al 01/09/1967. Il compendio immobiliare, come descritto nella perizia del CTU, è composto da due edifici: il primo inerente ai beni posti in Via Lippi e Macia e identificati dal sub 500 (ex sub.21) particella 328 graffato con particella 383, edificati in forza della Licenza Edilizia n° 1634 del 25/06/1960 con Licenza di Abitabilità/Agibilità n.163/1961 del 01/03/1961; il secondo edificio per i beni posti in via di Mugello 7,9,11 (già via della Villa 2) edificati in forza della Licenza Edilizia n° 1392/2747 del 09/05/1955 e del 01/10/1958 (progetto n. 2097/54) con Licenza di Abitabilità/Agibilità n.167/1963. Entrambi gli edifici sono ubicati nel Comune di Firenze nella zona B “edificata satura” del vigente RU. I beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica n. 340/1978 per interventi inerenti modifiche interne; demolizione di muro perimetrale di confine tra i subalterni 5 e 6 di cui al Lotto 2 (via Mugello) e che definiscono urbanisticamente la fusione tra i due subalterni ma senza aver predisposto l'aggiornamento catastale allora non obbligatorio;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n.99/5022/70 del 19/04/1999 prot. n.42275/1985 – per la costruzione di una tettoia nella corte -Lotto 2 sub.5, 503 (ex6), 7 - pos.n. S/3753. Dalla disamina dei documenti già menzionati si rileva una tettoia con superficie inferiore a quella esistente, ovvero si condona una tettoia con superficie pari a mq, 9.89;
3. Condono Edilizio pos.n. S/73316 per la realizzazione di una tettoia nella corte di pertinenza al sub 21 (lotto 1) , successivamente la tettoia verrà coperta e chiusa con vetri che si trasformerà in manufatto sanato con pratica DIA n.518/2000 di seguito descritta;
4. Dia n. 1759 del 27.11.1998 per il collegamento tra le due UI contigue di cui al sub 21 (Lotto 1) , con deposito al genio Civile n. 76212 del 08.01.1999 (allegato 35) Varianti art.15 (Lotto 2 - sub 5 e 6);
5. Dia n. 4912 del 02.12.1999 per apertura di vano porta su corte interna (Lotto 1 - sub 21);
6. Dia - V.CO. a Sanatoria e a Completamento n. 518 del 04/2/2000 per la sostituzione della struttura e della copertura della tettoia nella corte di pertinenza al subalterno 21, (intervento che ha ottenuto la sanatoria - allegato 36) e sanatoria e completamento per la chiusura della tettoia con pannelli rigidi nella corte di cui ai subalterni 5,503 (ex 6),7- beni via Mugello - pratica diniegata con successiva rimozione dei pannelli schermanti (comunicazione di messa in pristino del 07/07/2003). La tettoia in questione è stata ampliata, l'ingombro e la posizione identica a quella attuale è graficizzata già negli elaborati allegati alla DIA n.1759/98 e in quelli allegati alla Dia n. 4912/1999. Dalla disamina degli elaborati grafici allegati alla DIA n. 518/2000 (sanatoria e completamento con verbale dei vigili e pagamento di sanzioni pecuniarie) si evince che la tettoia è sempre rappresentata nella superficie corrispondente a quella attuale;
7. Dia n. 809 del 14.02.2007 per modifiche ai locali per adeguamento sanitario (Lotto 2 - sub 5 - 503 (ex6) - 7) con realizzazione di collegamento tra i subalterni 5 e 503 (ex6) già in comunicazione con il subalterno 7;
8. Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 437 del 27/02/2019 – Pratica n° 5113/2016 (allegato 38) per l'intera proprietà, riguardante anche i beni contigui agli immobili eseguiti e non oggetto di esecuzione.

Alla data del sopralluogo del CTU, gli elaborati grafici dello stato finale allegati alla Sanatoria n° 437 rappresentavano lo stato dei luoghi. Tuttavia, dalla comparazione degli elaborati grafici finali con le planimetrie di rilievo, il CTU ha riscontrato alcune difformità, di seguito riportate.

Lotto 1. La leggera difformità per questo lotto deriva dalla realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso leggero. Il CTU identifica la demolizione come migliore soluzione per mettere in pristino lo stato dei luoghi. In accordo con quanto rilevato dal CTU, il costo

di tale soluzione, identificata come meno onerosa, è pari a circa €800,00 oltre oneri di legge tra demolizione e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche. Per sanare l'abuso, invece, il CTU fa presente che occorrerebbe depositare una pratica di Accertamento di Conformità edilizia in Sanatoria, il quale implica comunque una sanzione pecuniaria (ammenda) non inferiore a € 1.000,00, a cui si sommano gli oneri tecnici e di urbanizzazione.

Lotto 2. I beni di questo lotto sono urbanisticamente separati (come risulta dalla relazione tecnica allegata all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 437 del 27/02/2019 – Pratica n° 5113/2016). Qualora si volesse definire per la loro unione, adeguando lo stato dei luoghi alla situazione in essere, il CTU fa presente che si dovrà procedere con il deposito di una pratica edilizia di “accorpamento “ delle tre unità commerciali. La pratica è una SCIA, facilitata dalla stessa destinazione d'uso dei tre immobili (commerciale) che genererebbero un unico locale commerciale.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO N. 1 al prezzo base d'asta di **€ 183.600,00**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base d'asta ridotto di 1/4 e cioè ad **€ 137.700,00**. Rilancio minimo in caso di gara € 5.600,00.

CAUZIONE: somma non inferiore al 10% del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura come meglio specificato di seguito.

LOTTO N. 2 al prezzo base d'asta di **€ 134.640,00**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **€ 100.980,00**. Rilancio minimo in caso di gara € 4.100,00.

CAUZIONE: somma non inferiore al 10% del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura come meglio specificato di seguito.

REGIME FISCALE (Lotto 1 e Lotto 2)

Si precisa che la vendita non è soggetta ad IVA. Infatti, nonostante il bene sia posseduto ai fini dell'esercizio dell'impresa, non è stata esercitata, nei tempi e nei modi previsti dalla legge, la facoltà di opzione IVA ex art. 10 comma 1 n. 8bis e 8ter DPR 633/72.

La vendita è pertanto soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria, catastale e di registro) con le eventuali agevolazioni previste dalle norme vigenti.

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 lavorativo precedente l'asta**, personalmente o a mezzo di Avvocato (anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, III comma, c.p.c.), **esclusivamente con modalità telematica** all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), 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., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta deve contenere, come previsto dall'art. 12 del D.M. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore se persona diversa dall'offerente;
- 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 (vedi successivo paragrafo "Modalità di versamento della cauzione");
- 4) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, (vedi successivo paragrafo "Modalità di versamento dell'imposta di bollo");
- 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 dell' offerente/i, del coniuge, e dell'eventuale presentatore;
- 6) se l'offerta è effettuata dal genitore o dal tutore per conto di un 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 copia autentica (anche per immagine) dell'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 amministratore 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 copia autentica (anche per immagine) 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 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;
- 10) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- 11) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 12) l'espressa dichiarazione resa con specifico documento pdf di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando 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 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 precisa che la qualifica di Presentatore può essere riconosciuta esclusivamente in capo a:

- a. Offerente diretto;
- b. Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
- c. Avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerta sia presentata tramite Avvocato, dovrà essere allegata la **procura notarile**, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte: nell'ipotesi sub B) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub C) sarà depositata unitamente alla dichiarazione di nomina.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'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, D.M. n. 32/2015).

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione **ALMENO** 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura possa essere visibile al momento della vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa.**

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 81970,19 - Banca MPS Firenze - Filiale 1800

intestato a "TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 283/2021",

IBAN: IT 29 P 01030 02800 000008197019

Causale "**versamento cauzione**" (indicare Lotto 1 o Lotto 2)

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

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

soggetta a restituzione in caso di mancata aggiudicazione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

ESAME DELLE OFFERTE

All' udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà in modalità telematica all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

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

Gli offerenti saranno avvertiti da Astalegale.net almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, mediante un invito a connettersi al Portale che sarà inviato via pec all'indirizzo da cui è stata trasmessa l'offerta e via SMS all'utenza cellulare indicata nell'offerta.

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

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 5.600,00 (Lotto 1) e di Euro 4.100,00 (Lotto 2).

Qualora siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona**, e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, co.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 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)

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

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 delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale;

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di

assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. n. 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 (TRE) minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del Conto corrente n. 81970,19 - Banca MPS Firenze - Filiale 1800, intestato a "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 283/2021", IBAN: IT 29 P 01030 02800 000008197019, con causale "**versamento saldo prezzo di aggiudicazione**" (indicare Lotto 1 o Lotto 2).

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs 01.09.1993 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 01.09.1993 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 01.09.1993 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 a favore del Conto corrente n. 81970,19 - Banca MPS Firenze - Filiale 1800, intestato a "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 283/2021", IBAN: IT 29 P 01030 02800 000008197019, con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione" (indicare Lotto 1 o Lotto 2).

L'aggiudicatario che ne ha dato espressa indicazione nell'offerta, può fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c. In tal caso, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese di trasferimento dell'immobile (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 G.E. Per quanto riguarda, invece, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, quest'ultime sono a carico della procedura.

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., nei casi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista 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., come modificato dalla L. 28 Febbraio 2020 n. 8. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

a) sul quotidiano on-line "FIRENZE TODAY", nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;

b) 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. c.p.c.;

c) sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. 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; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

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, ovvero 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 del Professionista Delegato preferibilmente via email all'indirizzo alessandro.miccini@odcecfirenze.it, oppure al recapito telefonico 055/2466156, il lunedì ed il mercoledì dalle ore 16.30 alle ore 18.30.

Firenze 28 Novembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Alessandro Miccini