

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei

Professionista delegato Dott.ssa Antonella Rapi

*** ***** ***

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.

PROCEDURA ESECUTIVA 38/2022 – RGE – LOTTO: UNICO

I° ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA

SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

La sottoscritta Dott. Antonella Rapi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 11 GIUGNO 2024 nella procedura esecutiva n. 38/2022 RGE, 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 **16/04/2025 alle ore 16,00**

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** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento posto a piano primo di un più ampio fabbricato condominiale posto in **Comune di Lastra a Signa (FI), Via Livornese n. 196** e precisamente:

Unità immobiliare con accesso a piano terreno dal civico n. 196 di via Livornese attraverso resede di altra proprietà gravato da servitù di passo.

L'appartamento si sviluppa con ingresso a piano terreno e successiva scala di collegamento con il piano primo composto da ampio disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, ripostiglio e terrazza con accesso dalla cucina e soggiorno.

Il CTU Geom. Andrea Ciubini nella perizia agli atti in ordine allo stato di manutenzione rileva che *“L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di media qualità di non recente installazione, ed è dotato di caldaia autonoma in terrazza.”*

La vendita dei beni sopraindicati 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 Geom. Andrea Ciubini (CTU) in data 27/05/2024, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e conferma del custode l'immobile, in quanto occupato da terzi (i genitori dell'esecutata) senza titolo opponibile, è da ritenersi LIBERO.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune Lastra a Signa, come segue:

FOGLIO 5

PART.	SUB.	CATEG.	CLASSE	VANI	S. CAT.	RENDITA
44	200	Cat. A/2	Cl. 2	5.5	143mq	€397,67
614	201					

Precisa il CTU che *“La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo, ad eccezione di una lieve traslazione del vano porta di accesso alla terrazza dalla cucina.”*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni per legge e/o destinazione del fabbricato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive.

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima redatta dal perito estimatore Geom. Andrea Ciubini.

Si evidenzia comunque quanto segue.

Stato edilizio-urbanistico

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

Si fa presente che nella Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata il CTU in merito a questo aspetto ha evidenziato quanto segue:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava conforme ai titoli edilizi rilasciati. Si precisa che la porta di accesso alla terrazza dalla cucina, negli elaborati grafici del Condo risulta traslata rispetto allo stato attuale dei luoghi, ma trattasi di errore materiale in quanto dalle foto allegate al condono stesso la porta in oggetto risultava già nella posizione attuale.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Il bene posto in vendita è gravato dalle servitù evidenziate nella Consulenza Tecnica d'Ufficio, ove si legge che “risultano sussistere le seguenti patti e condizioni, così come descritte nell'atto di provenienza del 17/05/1995:

- La finestra di ingresso a piano primo in prossimità dell'attigua proprietà P... dovrà rimanere con caratteristiche di luce e pertanto chiusa e fissa per almeno fino metà alla sua altezza;
- Per accedere all'appartamento in oggetto viene costituita servitù di diritto di passo sul piazzale antistante l'ingresso a quanto necessario per un agevole ingresso alla porta;
- I Sig.ri C... e T... si riservano la possibilità di trasformare la copertura del resede con struttura in muratura, a norma di legge;
- Le fosse biologiche esistenti sono a comune;
- Si configurano altre servitù reciproche per cavi, fogne, vedute e servizi in genere.”

Spese condominiali:

Da quanto evidenziato dal CTU non risulta costituito un condominio.

CONDIZIONI ECONOMICHE

La piena proprietà del bene immobile è posta in vendita alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: **215.000,00 (duecentoquindicimila/00).**

(valore di stima relazione peritale: € 238.740,00)

OFFERTA MINIMA: **Euro 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta/00).**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4

CAUZIONE: almeno **pari al 10% del prezzo offerto;**

AUMENTO MINIMO: **€ 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)**

(obbligatorio in caso di svolgimento di gara ex art. 573 c.p.c.)

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale, con aliquote variabili in funzione dell'acquirente.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre **il giorno precedente l'asta (15/04/2025)**, personalmente o a mezzo di Avvocato - **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione “INVIA L'OFFERTA” seguendo le indicazioni contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso **procura notarile**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da

nominare ex art.579 co.3 c.p.c.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta dovrà essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015.

La stessa **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA, 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.);
- 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 (PEC) 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.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

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

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

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato “ESEC. IMM. 38/2022 TRIBUNALE DI FIRENZE”, IBAN: IT83 D086 7302 8020 0000 0918 321** 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. **Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.**

4) **se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) **se l’offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare,** con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l’offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno,** dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l’ipotesi di **cittadino straniero,** l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l’Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l’offerta è formulata da più persone,** nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all’offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, 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;**

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 ma comunque prima del versamento del saldo

prezzo.

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; la ricevuta del versamento della marca da bollo può essere inviata all'indirizzo email del sottoscritto professionista delegato.

*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.

Si evidenzia che ogni documento da allegare per il quale non esiste una specifica voce, quale ad esempio la carta di identità, può essere prodotto allegandolo sotto la voce "altro".

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

La conferma della avvenuta e corretta ricezione avverrà solo ed unicamente alla pec indicata ed utilizzata per l'invio, nella quale verranno altresì inviate le credenziali di accesso (di regola non prima di due ore dall'inizio dell'asta).

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 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare **una sola offerta** per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

a) Offerente diretto.

b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.

c) Avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi **sub b)** la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi **sub c)** depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

Tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la **carta d'identità dell'offerente**,

anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte:

- presentate oltre il termine fissato;
- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata;
- non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- non sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015;
- 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**);
- **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 delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno 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 DM 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.

Si precisa che:

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

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

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

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara si svolgerà mediante rilanci effettuati telematicamente **entro 3 (tre) minuti** dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura **non inferiore ad €. 4.500,00**.

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.

Il professionista delegato provvederà 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.

All'esito della vendita, il Professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ai partecipanti non risultanti vincitori.

Il bonifico di restituzione dovrà obbligatoriamente avvenire sul medesimo conto corrente da cui è pervenuto.

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.

SOSPENSIONE O RINVIO DELLA VENDITA

Si precisa che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso di tutti i creditori titolati e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato, che avrà cura di verbalizzarlo, fino al momento dell'inizio della gara.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo ai fine della **pronuncia di decadenza** dell'aggiudicatario provvisorio.

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 dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di **giorni 120** dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato nell'offerta presentata), 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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la

fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali nonché gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare, **contestualmente al versamento del saldo prezzo**, una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE, che verranno comunicate dal professionista delegato all'indirizzo e-mail dell'aggiudicatario.

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 sito ufficiale del Tribunale di Firenze www.tribunale.firenze.giustizia.it, e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché con 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.;

b) sul 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.

La società Astalegale.net spa provvederà 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 Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto inerente la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, tramite il portale www.spazioaste.it.

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 anche in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente 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 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 oppure attraverso il tasto "prenota visita" presente sull'annuncio relativo alla vendita, pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), e sui siti internet specializzati.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet:

www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it , www.tribunale.firenze.giustizia.it , nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato da contattare al recapito telefonico 055/0982034 previo appuntamento a mezzo e-mail a.rapi@antonellarapi.it.

Firenze, 18/12/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Antonella Rapi

