

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Pompei
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva 298/2019+392/2019+522/2019 – RGE
LOTTO UNO e LOTTO DUE
(asta telematica)

La sottoscritta Veronica Dinolfo, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza notificata a mezzo PEC il 27 febbraio 2023 nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 298/2019 a cui sono riunite le procedure n. 392/2019 e n. 522/2019**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società **Notartel S.p.A.** 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 **6 maggio 2025 alle ore 10,00 per il lotto uno ed alle ore 12,00 per il lotto due** procederà, tramite il portale <https://astepubbliche.notariato.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:

LOTTO UNO

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito n. 95, a Campi Bisenzio, e precisamente civile abitazione posta al piano terra, a destra guardando la facciata, con ingresso dalla pubblica via alla corte, resede esclusivo, composta da vano soggiorno/cucina, camera, bagno e disimpegno; oltre parti comuni del fabbricato e posto auto scoperto, il tutto come meglio risulta dalla perizia estimativa in atti alla quale si rinvia.

LOTTO DUE

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito n. 93, a Campi Bisenzio, e precisamente civile abitazione posta al piano primo composta da ingresso-disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere matrimoniali di cui una con balcone, bagno e ripostiglio; oltre parti comuni e posto auto scoperto, il tutto come meglio risulta dalla perizia estimativa in atti alla quale si rinvia.

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 dall'Arch. Anna Guerzoni (CTU) in data 04.02.2021, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

E' 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.

Il custode giudiziario su richiesta del delegato strumentale alla predisposizione del presente avviso, ha comunicato che:

- il **LOTTO UNO** risulta occupato senza titolo, quindi libero.
- il **LOTTO DUE** risulta libero.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. 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

LOTTO UNO

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Campi Bisenzio: foglio 16, particella 418, subalterno 500, categoria A/2, Classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq., rendita catastale Euro 356,36 (l'appartamento); foglio 16, particella 418, subalterno 503, categoria C/6, Classe 1, consistenza 21 mq., rendita catastale Euro 58,57 (il posto auto scoperto).

LOTTO DUE

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Campi Bisenzio: foglio 16, particella 418, subalterno 502, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 162 mq., rendita catastale Euro 604,25 (l'appartamento); foglio 16, particella 418, subalterno 505, categoria C/6, Classe 1, consistenza 23 mq., rendita catastale Euro 64,14 (il posto auto scoperto).

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente, anche per i relativi oneri.

LOTTO UNO

Come risulta nella menzionata perizia, alla quale si rinvia:

- *"In data 18/07/2005 il Comune di Campi Bisenzio pronuncia un "Diniego", prot 42208, alla Certificazione di Abitabilità: "... l'abitabilità non può essere certificata in quanto la variante finale, quindi la fine lavori è sprovvista del DURC ovvero delle dichiarazioni sostitutive degli Enti INPS, INAIL e cassa Edile."*

Per ottenere l'abitabilità è necessario pagare una sanzione di circa €500/700 per "interventi non specificamente edilizi", poiché il Diniego non specifica ragioni di tipo edilizio."

- *"Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo non risulta conforme a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra.*

In relazione alla D.I.A. 5941/D, pratica 11073- prot. n. 733 con successiva Variante n.49241, è previsto "realizzazione di guardaroba in arredo nel vano camera appartamento 1". Tale vano guardaroba non è stato realizzato.

La costruzione del vano, con una riduzione dell'attuale area della camera, rendeva possibile il requisito igienico sanitario del rispetto dei minimi per le superfici finestrate; l'esistente finestra non ha misure sufficienti, se pur di poco, per l'aerazione e l'illuminazione della camera. Tale vano guardaroba, perciò, deve essere realizzato perché l'abitazione sia conforme alle normative .

-"Nel locale, vano tecnico, sub 510, Bene Comune Non Censibile a comune dell'immobile in oggetto, è stato costruito un tramezzo che origina due piccoli vani con accessi separati. L'opera è in difformità dalla pratica 11073- prot. n. 733.

Per tale bene a comune, si segnala la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale.

La difformità per la mancata realizzazione di guardaroba, come quanto licenziato con prot. n. 733 del 07/01/04, indicata sopra, per Appartamento F. 16 p.418 sub 500, richiede il deposito di Pratica Edilizia (SCILA) con Sanatoria per corretto rapporto illuminante, con una spesa, all'oggi, di € 1.000."

-"L'immobile è dotato di un Passo Carraio con n° di autorizzazione 1431 del 1978, del Comune di Campi Bisenzio, per il quale paga un canone annuo di euro 63,00 tramite l'agenzia ICA.

Per il canone da suddividere, spettante per il Passo Carraio del civico in oggetto di € 63,00, ad oggi non è in essere alcun accordo, né suddivisione; al subentro sarà da stipulare accordo secondo quota parte.

Il nuovo proprietario dovrà curare l'immediato subentro.

Non risulta alcun Atto tra privati per la manutenzione degli spazi a comune.

LOTTO DUE

Come risulta nella menzionata perizia, alla quale si rinvia:

- *"Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo non risulta conforme a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra.*

Si nota la difformità con quanto licenziato:

Con Licenza Edilizia n.4495/1967 e DIA 49241/2004, variante finale, l'appartamento è individuato con soggiorno a destra entrando, il vano soggiorno è attualmente suddiviso da pareti in cartongesso che spartiscono lo spazio con un disimpegno e due piccole camere (non licenziate) di mq 7,00 e mq 8,06, entrambe sottodimensionate al minimo di legge (mq 9,00). Non è sanabile.

Il vano va riportato allo stato concesso.

Con DIA 49241/2004, variante finale, il ripostiglio è indicato in continuità al vano sottoscala. La piccola modifica attuale, in difformità, va sanata.

Nel locale tecnico, sub 510, Bene Comune Non Censibile a comune dell'immobile in oggetto, è stato costruito un tramezzo che origina due piccoli vani con accessi separati. L'opera è in difformità dalla pratica

11073- prot. n. 733. Al momento attuale risulta che parte del locale tecnico non sia di servizio per l'immobile in oggetto.

Tale bene a comune necessita della regolarizzazione edilizia e catastale.

Per la regolarizzazione edilizia è da richiedere il deposito di Pratica Edilizia (SCILA) con Sanatoria con una spesa, all'oggi, di circa € 1.000."

- "Prendendo in esame la planimetria depositata al Catasto urbano Agenzia del Territorio questa risulta non conforme al progetto licenziato; lo stato attuale dei luoghi andrà riportato al progetto licenziato.

La planimetria di parte del ripostiglio, modificato con SCILA, senza altezza abitabile, andrà riportato correttamente in planimetria.

- "L'immobile è dotato di un Passo Carraio con n° di autorizzazione 1431 del 1978, del Comune di Campi Bisenzio, per il quale paga un canone annuo di euro 63,00 tramite l'agenzia ICA.

Per il canone da suddividere, spettante per il Passo Carraio del civico in oggetto di € 63,00, ad oggi non è in essere alcun accordo, né suddivisione; al subentro sarà da stipulare accordo secondo quota parte.

Il nuovo proprietario dovrà curare l'immediato subentro.

Non risulta alcun Atto tra privati per la manutenzione degli spazi a comune.

In base a quanto risulta dalla perizia estimativa si ritiene utile evidenziare altresì:

- relativamente al lotto uno, bene 1, ossia foglio 16, particella 418, sub. 500, l'area urbana contraddistinta dal sub. 507 costituisce bene comune non censibile a tutti i subalterni delle particelle 588 e 418 del foglio 16 e come tale non è esclusivamente riferibile al compendio pignorato (subalterno 500), peraltro altri beni comuni non censibili non sono oggetto di pignoramento e per i medesimi si rende necessaria la presentazione di pratiche edilizie e l'aggiornamento delle planimetrie catastali; per il subalterno 500 sussiste difformità urbanistica (sanabile) relativa a vano guardaroba e occorre pagare una sanzione per il certificato di abitabilità; è da aggiornare la planimetria catastale nonché variare, sempre a livello catastale, il numero civico, in luogo di 93, va previsto il 95;
- relativamente al lotto due, bene 1, ossia foglio 16, particella 418, sub. 502 si segnalano beni comuni non censibili non oggetto di pignoramento, per i quali si rende necessaria la presentazione di pratiche edilizie e l'aggiornamento delle planimetrie catastali; per il subalterno 502 sussiste difformità urbanistica (non sanabile) relativa a vano soggiorno mentre è sanabile la difformità urbanistica relativa a locale ripostiglio, occorre aggiornare planimetria catastale.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 47 del 1985.

CONDIZIONI ECONOMICHE

I beni, trattandosi del primo avviso, sono posti in vendita:

LOTTO UNO

- al **prezzo non inferiore ad EURO 134.428,00 (centotrentaquattromilaquattrocentoventotto virgola zero zero)**; l'offerta minima potrà essere pari al prezzo base della vendita ridotto di ¼ (un quarto) e quindi di Euro 100.821,00 (centomilaottocentoventuno virgola zero zero).

In caso di gara, come in appresso meglio specificato, il rilancio minimo è fissato in Euro 4.032,84 (quattromilatrentadue virgola ottantaquattro).

LOTTO DUE

- al **prezzo non inferiore ad EURO 188.711,00 (centottantamilasettecentoundici virgola zero zero)**; l'offerta minima potrà essere pari al prezzo base della vendita ridotto di ¼ (un quarto) e quindi di Euro 141.533,25 (centoquarantunomilacinquecentotrentatre virgola venticinque).

In caso di gara, come in appresso meglio specificato, il rilancio minimo è fissato in Euro 5.661,33 (cinquemilaseicentossessantuno virgola trentatre).

REGIME FISCALE

La vendita risulta soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali.

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 (tuttavia, come in

appresso meglio specificato, 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) personalmente o a mezzo di Avvocato, munito di 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..

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale astepubbliche.notariato.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., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; 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 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, il termine per il relativo pagamento ed il modo del 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;

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. 298/2019", IBAN IT51G0103002800000008291035**; e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**;

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 (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

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; 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) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (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).

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. Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 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.

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

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; 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. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 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 astepubbliche.notariato.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 per via telematica)

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale **astepubbliche.notariato.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.

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 per ciascun lotto, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano stati 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 aggiudicazione, la stessa 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

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 all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto, di regola, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza

del credito del predetto istituto per capitale, accessori, spese.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993); eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, contestazioni o rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura; in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (arti. 504 c.p.c. e 163, comma 1 disp. att. c.p.c.).

- Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli arti. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione. Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al 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.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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 dei beni, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura. **Si precisa che le seguenti trascrizioni, seppur non ostate alla vendita e non pregiudizievoli per l'aggiudicatario, non saranno ordinate di cancellazione con il Decreto di trasferimento:**

- costituzione di fondo patrimoniale, trascritto al n. rp 1697 del 18.01.2013 e, quindi, in data successiva all'iscrizione ipotecaria del ceto creditorio creditore (rp 2081 del 16.03.2004 rinnovata rp 1317 del 06.03.2024) (rp 2838 del 26.06.2012) e annotato di inefficacia con sentenza passata in giudicato;
- trascrizione rp 23070 06.12.2013 di domanda giudiziale revoca atto di costituzione di fondo patrimoniale sopra menzionato, a favore del ceto creditorio;
- trascrizione rp 23626 13.12.2013 di domanda giudiziale revoca atto di compravendita, annotato di inefficacia;
- trascrizione rp 4640 del 03.03.2014 di domanda giudiziale di simulazione atto di compravendita;
- trascrizione rp 4641 del 03.03.2014 di domanda giudiziale di revoca del menzionato atto costitutivo di fondo patrimoniale, a favore del ceto creditorio;
- trascrizione rp 4642 del 03.03.2014 di domanda giudiziale di revoca atto di compravendita;
- trascrizione rp 4643 del 03.03.2014 di domanda giudiziale di simulazione del menzionato atto costitutivo di fondo patrimoniale, a favore del ceto creditorio.

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) 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.;

b) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. inoltre, la Società Astalegale.net SpA provvederà alla pubblicazione per via telematica sul **quotidiano online "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.

Il professionista effettuerà, tramite il portale astepubbliche.notariato.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: in particolare, come prescritto nell'ordinanza di vendita, la presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita alla procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e l'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. – mail prenota.fi@isveg.it

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 al recapito telefonico 055/8349493.

Rignano sull'Arno, 17 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
(documento firmato digitalmente da
Veronica Dinolfo)