

TRIBUNALE DI FIRENZE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 148/2020

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei

Terzo Avviso di vendita delegata a professionista

Asta Telematica

Il sottoscritto Avv. Francesco Luzzi, avvocato in Firenze, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 02/04/2022, nella procedura esecutiva n. **148/2020**, 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 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore delle pubblicità telematiche

AVVISA

che il giorno 14/05/2025, alle ore 15,30 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 del 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona**, con le modalità e alle condizioni che verranno appresso esposte, del seguente bene

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al secondo ed ultimo piano di un immobile di antico impianto posto nella parte sommitale della località Castello di Signa, nel Comune di Signa (FI), con ingresso al civico n. 7 di Via Santa Maria. L'unità immobiliare non ha affacci diretti su Via Santa Maria ove si trova il portone d'ingresso e si sviluppa nella parte posteriore del fabbricato. Al piano terra è presente l'accesso alle scale che conducono al secondo piano. Dalla porta d'ingresso all'appartamento si accede ad uno stretto corridoio sul quale si aprono le porte di un locale utilizzato come camera da letto a destra, e di un ripostiglio finestrato con pavimento rialzato a sinistra. Dal corridoio si accede alla cucina soggiorno dalla quale si diparte un ulteriore corridoio dove si trova, a destra, la camera da letto matrimoniale ed infine il bagno. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa mq. 46,52, mentre la superficie commerciale riferita ai vani principali ed al sottotetto non praticabile (ripostiglio rialzato) risulta di circa mq. 62,00.

Confini: scale condominiali, corte comune interna, altre proprietà salvo se altri.

Classe Energetica: l'immobile risulta privo dell'attestato di certificazione energetica.

Diritto reale pignorato: piena proprietà (1/1) di cui gli esecutati, in regime di comunione legali dei beni, risultano essere titolari.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), foglio di mappa 20, particella 229, sub. 7, cat. A/4, classe 1, cons. vani 3,5, superficie catastale mq. 73, R.C. Euro 139,19, Piano 2.

Gli attuali dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ed identificano univocamente il bene.

Per una più ampia descrizione si rinvia alla perizia di stima in atti, redatta in data 28/10/2021 dall'esperto nominato dal Giudice.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi risiedono con la propria famiglia, deve quindi considerarsi libero.

Ulteriori elementi descrittivi sul lotto unico: il bene sopra descritto è ubicato in un immobile di antica costruzione posto in località Castello di Signa, nei pressi della Chiesa di Santa Maria in Castello. L'altezza dei locali è definita in generale da un controsoffitto a 2,70 metri, mentre nella cucina/soggiorno - che presenta una copertura a capanna con travi in legno, travetti e mezzane a vista - l'altezza minima è di 2,98 metri e massima di 3,80 metri. Anche nel ripostiglio e nel bagno è visibile la copertura a falde per un'altezza media intorno ai 2,80 metri. I materiali utilizzati per la costruzione sono costituiti da pietrame misto laterizio per le murature esterne e laterizio per quelle interne, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno. Sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Come descritto nella perizia in atti, le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'immobile sono precarie sia nelle parti condominiali che interne. Tra le parti comuni agli altri immobili dell'edificio risultano, oltre al vano scale condominiale, l'impianto di smaltimento delle acque reflue costituito da una fossa biologica tricamerale ubicata all'interno di un piccolo fabbricato confinante di proprietà di terzi che scarica nella fognatura comunale. Non è presente regolamento condominiale né è stato nominato un amministratore.

Notizie ai sensi della L. 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie: La distribuzione attuale dell'unità immobiliare non è conforme all'elaborato planimetrico presente al catasto e risalente al 1939. In particolare, non risulta la suddivisione delle 2 stanze oggi

destinate a camera da letto oltre a presentare un bagno di dimensioni ridotte. Sarà quindi necessario presentare un aggiornamento planimetrico catastale così come descritto nella CTU in atti. Dal punto di vista edilizio, gli impianti presenti sono obsoleti e non certificati, la dimensione ridotta della prima camera ricavata nell'ingresso è tale da poterla considerare solo come ripostiglio. Non risulta essere stata rilasciata licenza di agibilità.

Dalle verifiche svolte dal CTU è emerso che l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e, addirittura, risulterebbe già presente nella cartografia del Catasto Leopoldino del 1830. Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Signa non sono presenti richieste di licenza, concessione, autorizzazione o altro titolo abilitativo per interventi edilizi o mutamenti di destinazione, di talché l'appartamento non presenta irregolarità urbanistiche.

Per l'edificio di cui l'appartamento in oggetto fa parte, risulta in data 4 giugno 2015 l'ordinanza n.56 del Comune di Signa avente ad oggetto "edificio pericolante posto in Via S. Maria n. 7 - necessità di eliminazione pericolo e di messa in sicurezza" per i cui dettagli si rinvia alla CTU.

Ad oggi sono rilevabili dei lavori di consolidamento dello spigolo tergale dell'edificio nelle sue parti lesionate tramite la ricucitura delle lesioni con rete elettrosaldata e legante cementizio. Per tali interventi non risultano presso l'Ufficio tecnico comunale titoli abilitativi, per cui trattasi di interventi non autorizzati ma che possono essere sanati, trattandosi di opere di restauro e risanamento conservativo. Anche sul punto, per maggiori dettagli, si rinvia all'elaborato peritale.

Formalità pregiudizievoli:

= ipoteca volontaria iscritta il 29/03/2018 n. 12610/2032 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 85.000,00 per capitale, ipoteca Euro 170.000,00;

= verbale di pignoramento immobili del 02/05/2020 n.rep. 2783/2020 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al n. 14954/10478 del 11/05/2020;

A carico dell'aggiudicatario resterà l'onere di natura condominiale derivante dall'accordo contenuto nell'atto di compravendita dell'immobile del 16/03/2018 n. rep. 9517/6110 trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 29/03/2018 ai n. R.G.12608 - R.P. 9005, in virtù del quale le spese per la messa in sicurezza e rifacimento delle facciate di cui alla menzionata ordinanza n. 56 del Comune di Signa graveranno sulla parte acquirente (e quindi aggiudicataria) nella misura pari a 642/1000. Non

sono rilevabili spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria dell'edificio. Non essendo costituito il condominio, secondo quanto dichiarato al CTU, l'illuminazione delle scale interviene tramite interruttori autonomi per ciascun condomino e la loro pulizia viene svolta a turnazione.

Modalità e condizioni della vendita:

a) la vendita del sopraindicato lotto avverrà nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova come indicato nella CTU, a corpo e non a misura, con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) **il Lotto Unico** sarà posto in vendita al prezzo base pari ad € 40.920,00 (quarantamilanovecentoventi,00); l'offerta minima è quantificata in € 30.690,00 (trentomilaseicentonovanta,00); in caso di gara, l'aumento minimo è fissato nell'importo non inferiore ad € 1.500,00 (millecinquecento,00)

c) gli interessati all'acquisto dovranno - escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge - formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il quinto giorno precedente l'asta**, 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 riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Se l'offerta è formulata tramite 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 "per persona da nominare", ex art. 579 comma 3, c.p.c.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, deve essere trasmessa a mezzo PEC ad un indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente non ricevesse la mail dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (V. passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

In merito al "presentatore" previsto nelle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, ovvero al soggetto che compila e eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

In merito alla figura del c.d. "spettatore" previsto dall'art. 20 del DM 32/15 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 forum, 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 possibilità di intervenire in alcun modo.

L'Offerta è **irrevocabile** e deve contenere:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o Partita Iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, numero del lotto;
- indicazione del professionista delegato;

- data e ora fissata per la vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione- termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo)
- importo versato a titolo di cauzione (il bonifico bancario dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte);
- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- in caso di più offerenti, deve essere precisata nell'offerta la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

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

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura in essere presso ChiantiBanca Credito Cooperativo Società Cooperativa intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE ES. IMM. 148/2020" IBAN: IT65I0867302802000000323716, da effettuare fino a cinque (5) giorni prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

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

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito della gara, in caso di più offerenti l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli 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 cauzione. Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso ad un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto da parte dell'istituto mutuante della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva, salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ALLEGATI ALL'OFFERTA A PENA DI INAMMISSIBILITA'

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a)** in caso di offerta presentata da persona fisica: copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento d'identità del presentatore se è diverso dall'offerente;
- b)** in caso di offerta presentata da persona giuridica: certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- c)** copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni;
- d)** qualora l'offerente (o più offerenti) 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. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata come copia per immagine;
- e)** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni, intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente;
- f)** se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia

del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di un amministratore di sostegno, copia del documento di identità in corso di validità e 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;

h) qualora l'offerente sia un soggetto facente parte dell'Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso, oltre a quelli ordinariamente richiesti;

i) qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse un cittadino italiano;

l) qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno;

m) 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 la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

n) l'espressa dichiarazione 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 e manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

o) 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 (controllare)**

p) richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

Versamento bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma c.p.c.

Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al portale,

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgare a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita, il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno

tempestivamente comunicate (tramite mail) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso. Non sono validi rilanci inferiore al minimo come sopra specificato, né quelli effettuati scaduto il termine stabilito.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. E' possibile contattare l'indirizzo mail garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) 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.

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

Qualora uno dei creditori, procedente o intervenuto, sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto

istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni, nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà, nel medesimo termine, versare il restante 15% del saldo prezzo mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.

Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche con riferimento alla Legge 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n.380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., il tutto come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. dovrebbero essere compiute dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode Giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n, 32 (055/2340830).

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'Ordinanza di vendita, e dunque:

1. l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul quotidiano on-line Firenze Today, nonché sul giornale a rilevanza locale edito da AstaLegale per il Tribunale di Firenze distribuito con modalità free press nello spazio riservato a detto Tribunale;

2. copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.isveg.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it ;

3. pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

N.B: La partecipazione delle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Firenze, 7 Gennaio 2025.

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Luzzi