

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 328/2021 – Lotto unico

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Carlo Florio, Professionista delegato alla vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.E.I. 328/2021 in forza di ordinanza del 18.7.2023 del G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M.G. 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 **5 giugno 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 26.2.2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio a destinazione residenziale in condominio di due piani fuori terra ubicato in Dicomano (FI) Via Aimo Frittelli n. 14 e più precisamente appartamento per civile abitazione situato al piano primo e ultimo senza ascensore nel corpo a destra delle scale per chi sale, della superficie di complessivi di circa 78 mq., composto da ingresso corridoio, vano cucina, sala, due camere, bagno e terrazza posta sul fronte dell'edificio. La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla legge n. 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella relazione di stima redatta dal Geom. Marco Tua in data 28.4.2023, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa la comproprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio meglio indicate nella relazione di stima, cui si rinvia.

L'immobile è da ritenere giuridicamente libero in quanto occupato da terzi in virtù di contrat-

to di locazione scaduto e non rinnovato.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI) nel foglio 28, particella 220, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 84, rendita catastale € 119,30, Via Aimo Frittelli n. 14 piano 1.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia dell'esperto, alla quale si rinvia integralmente. Alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da difformità, meglio specificate nella relazione dell'esperto già richiamata.

Dalle indagini svolte dall'esperto nominato dal Tribunale presso i competenti Uffici del Comune di Dicomano è emerso che: - il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967; - non è stato possibile risalire alla licenza edilizia né all'abitabilità dell'immobile; - trattasi di ex case popolari del Demanio realizzate nel 1954; - fatta richiesta a Casa S.p.a. e all'archivio storico, non è stata trovata documentazione in merito; l'unità immobiliare è commerciabile; - successivamente a tale data l'appartamento non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi che avrebbero richiesto concessioni, autorizzazioni o altro; - l'unità immobiliare deve ritenersi conforme al disposto della Legge 47/85 e successive integrazioni, L. 724/94 e D.P.R. 380/2001; - lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 31.7.1954 Prot. Partita 317.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o di cui all'art. 40 co. 2 l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 e/o di cui all'art. 40 co. 6 della l. 47/1985.

Il bene posto in vendita è gravato dai vincoli e dagli oneri risultanti dalla relazione redatta dall'esperto e dai suoi allegati, nonché dall'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Giuseppe Greco di Firenze del 2.10.2006 Rep. 335429/21726.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il **LOTTO UNICO** è posto in vendita alle seguenti condizioni:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 83.700,00 (ottantatremilasettecento/00);

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 62.775,00,00 (sessantaduemilasettecentosettantacinque/00), pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.515,00 (duemilacinquecentoquindici/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del D.M.G. 32/2015.

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 le ore 23,59 del 4 giugno 2025, giorno precedente la vendita**, direttamente 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 quelle 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 per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 26 D.M.G. 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. In ogni caso **il presentatore potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.**

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., e deve contenere, come previsto dall'art. 12 D.M.G. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/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 (ovvero del Professionista delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui

alla lettera l);

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M.G. 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 della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia in corso di validità del certificato rilasciato dal Registro delle Imprese, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) in caso di **offerta effettuata tramite un Avvocato**, procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, che, **nell'ipotesi di indicazione del soggetto rappresentato**, sarà allegata all'offerta, mentre, **nell'ipotesi di persona da nominare**, sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina;
- 4) **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 a "TRIBUNALE DI FIRENZE ES. IMM.RE 328/2021", IBAN IT13S086730280200000911931**, e dovrà recare come causale la dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima della vendita, in modo che sia visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**;
- 5) se l'**offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con la copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del coniuge, dell'offerente/i e dell'eventuale presentatore;
- 6) in caso di **offerta effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**e, dovrà essere allegata la copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché la copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità

- dell'eventuale presentatore;
- 7) in caso di **offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, la copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché la copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
 - 8) in caso di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, e copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
 - 9) in caso di **offerta formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, **a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - 10) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
 - 11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
 - 12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari a € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; 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;
 - 13) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e di 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;

14) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

15) la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12 co. 5 D.M.G. 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 co. 4 D.M.G. 32/2015). Si evidenzia che il richiamo al titolare della casella P.E.C. previsto dall'art. 12 co. 4 D.M.G. 32/2015 non è allo stato operativo.

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 e 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; le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 co. 5 D.M.G. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 co. 4 del D.M.G. 32/2015; le offerte 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 e 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 procederà comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene sarà 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 SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2 co. 1 lett. f) del D.M.G. 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 tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o tramite posta elettronica).

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.

La gara si svolgerà mediante rilanci effettuati telematicamente ogni **tre minuti** dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a € **2.515,00**.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M.G. 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 e 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 co. 1 lett. f) del D.M.G. 32/2015. 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 **tre minuti** dall'ultima offerta valida senza che siano stati effettuati ulteriori 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 il prezzo offerto all'esito della gara sia 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.**, sempre che non 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, di 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, di chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, di 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 restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicati.

catari obbligatoriamente mediante bonifico bancario sugli stessi conti da cui erano pervenute.

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.

MODALITÀ 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.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione e con dichiarazione da rendere al momento dell'aggiudicazione, nel contratto di finanziamento 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 del medesimo istituto, 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 giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. 4 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.** 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 P.E.C. – 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 o all'Istituto, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine.

L'aggiudicatario verserà 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, decorrente dall'aggiudicazione, 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, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate) oltre al 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 Giudice dell'esecuzione.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico della procedura.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato e a spese del creditore

precedente:

- a) ai sensi degli artt. 490 co. 1 e 631-bis c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"; tale pubblicazione sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario;
- b) ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c., il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice che dispone la vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. sarà altresì pubblicato 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 pubblicato gratuitamente sul sito internet www.isveg.it;
- c) ai sensi dell'art. 490 co. 3 c.p.c., la società Astalegale.net S.p.a. provvederà alla pubblicazione telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net S.p.a. per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Firenze.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto previsto per la presentazione e l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti.

La presentazione di offerta comporta la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dei contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e nei suoi allegati nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, l'aggiudicatario dovrà presentare apposita istanza al Professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.2.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

I soggetti interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita inoltrando

apposita richiesta tramite PVP (portale vendite pubbliche) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>; per ogni più ampia informazione potranno rivolgersi al Custode giudiziario nominato, IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830 (sito internet: www.isveg.it).

Avviso di vendita, relazione di stima e allegati saranno visionabili sui siti internet www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato il mercoledì dalle ore 15,30 alle ore 18,30 al recapito telefonico 055 2476629.

Firenze, 17 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Carlo Florio