

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva 220/2019 – RGE – n. 1 lotto (asta telematica)

IV esperimento

Il sottoscritto **Avv. Andrea Porta Del Lungo** professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 15 marzo 2023 nella procedura esecutiva n. 220/2019 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **11 GIUGNO 2025 ORE 17,00** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Barberino-Tavarnelle (FI) – Strada Palazzuolo 33 Tavarnelle Val di Pesa.

Gli immobili oggetto di vendita sono elementi di un vasto agglomerato edilizio che si sviluppa intorno ad un originario nucleo centrale costituito da una villa padronale, denominata villa NALDINI-DEL RICCIO che, a partire dal secolo XVIII, ha progressivamente ampliato le sue proprietà circostanti con conseguente progressivo e costante ampliamento delle proprie volumetrie e superfici interne fino ad arrivare alla consistenza attuale, frutto oramai degli ultimi ampliamenti risalenti agli anni settanta del secolo scorso.

In origine destinate ad attività prevalentemente agricole le superfici, in tempi recenti (1960/1980), si sono in gran parte convertite alla produzione, esposizione e vendita di arredamenti in legno.

Alla fine del XVIII secolo la “villa fattoria” Naldini-del Riccio contava quasi circa 50 poderi.

Non appare quindi anomala la presenza simultanea in alcune aree del complesso di più funzioni e/o destinazioni legate a entrambe le attività. E' il caso delle superfici residenziali a servizio della servitù o della famiglia del “fattore” usate poi per deposito di mobilia, oppure delle aree di ex immagazzinaggio agricolo in parte adibite a deposito e così a seguire.

La chiusura dell'attività di vendita e lavorazione di arredi ha quindi progressivamente comportato l'inutilizzo e il conseguente parziale degrado di parte delle superfici, relegando in aree minori la funzione residenza effettiva (si tratta soprattutto di quelle private abitate stabilmente dagli esecutati). Queste zone, insieme con quelle espositive o di rappresentanza, mantengono quindi un buon livello di manutenzione.

Per il resto, l'abbandono della produzione agricola nei terreni di proprietà circostanti ha progressivamente causato il lento degrado delle colture originarie (oli vinicole soprattutto) che necessitano di importanti interventi di recupero agricolo se non di reimpianti.

All'agglomerato si arriva percorrendo in direzione NOCE, per circa 2 km, la strada comunale n. 1 “Palazzuolo” che la collega all'abitato di Tavarnelle Val di Pesa.

Posto in posizione dominante rispetto alla detta viabilità, è da questa raggiungibile per mezzo di due viali alberati interni alla proprietà, delimitati al loro finale da cancelli di ferro battuto. Una rete di percorsi carrabili interni lo mettono in comunicazione sia con i terreni agricoli antistanti e retrostanti, che con le sue parti a destinazione residenziale e/o artigianale/commerciale.

Il complesso immobiliare è composto da più porzioni parzialmente o totalmente indipendenti, ancorché tra di sé interconnesse con superfici di collegamento o spazi di comune passaggio. Alla componente urbana si deve aggiungere quella agricola.

I riferimenti indicati nella descrizione dei vari lotti (numero vano, figure, tavole ecc.) sono da riferirsi alla CTU.

LOTTO 4

Ad eccezione di un piccolo vano al piano seminterrato il lotto si sviluppa verticalmente su 3 piani fuori terra. Il piano terreno in origine ospitava prevalentemente aree a disposizione delle esigenze del fondo agricolo (ex

stalla in vano 7) condotto dai lavoratori le cui famiglie occupavano i locali del piano primo e parte del piano soffitte (secondo). Per le restanti superfici, quest'ultimo è presumibile ospitasse, in parte, anch'esso prodotti alimentari derivanti dalla conduzione del fondo agricolo. Ad oggi solo una minore porzione (vani. n.i 18,22,29) è oggi adibita ad abitazione (occupata da parte esecutata).

Il piano seminterrato (s.u. mq 29,00) è costituito da un unico vano (n.1.) con accesso dal vano n.11 del piano superiore. Superfici verticali e orizzontali in pessime condizioni di manutenzione.

Il piano terreno (s.u. complessiva mq 545,40) è interamente occupato da locali di servizio alla residenza (lavanderia n.i 10-12-13), depositi e magazzini a servizio della precedente attività artigianale (n.i 14,15), depositi della precedente attività agricola (n.i 2,3,7,8,11), disimpegni (n.i 5,6) e ripostigli (n.i 4,9). È privo di servizi igienici funzionanti. Vi si accede, dal cortile centrale di cui al precedente lotto 1 (dal disimpegno 5), da un'area ricompresa in altro lotto e coperta da tettoia (dal disimpegno 6) oppure dal vecchio accesso agricolo comunicante con il resede antistante la villa (sub.506 lotto 1). Superfici orizzontali e verticali in pessime condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni sono o in pietra o in cotto di vetustissima fattura. Gli intonaci hanno bisogno di totale restauro e/o rifacimento.

Rispetto al contesto, appaiono evidenti superfetazioni o aggiunte a posteriori le superfici di cui alle aree n.i 14 e 15 e a destinazione magazzino. Queste compongono una volumetria mono piano, coperta con tetto diviso in più falde (s.u. pari a ca. 200,20 mq) che hanno prevalente ragion di essere, nella sua destinazione, posizione e tecnica costruttiva, solo come aree complementari all'adiacente laboratorio artigianale e di cui al successivo lotto 8. A queste superfici si può accedere o dal resede tergale della villa di cui al lotto 1 o dai locali artigianali di cui al detto lotto 8. Il loro stato manutentivo è pessimo sia nelle coperture che nelle pavimentazioni e/o intonaci. Gli infissi sono o in metallo o legno di vecchissima fattura (da sostituire) e per la pavimentazione è stato impiegato pietrame ora deteriorato. Date le caratteristiche costruttive del volume, non è esclusa l'assenza di opere di fondazione o sottofondazione.

Completano le aree costituenti il piano terreno due locali ex agricoli (n.i. 16 e 17) interni a una volumetria mono piano indipendente dalle restanti superfici e aventi accesso dalla tettoia esterna del confinante lotto 8. Con pavimenti in concreto assenti (o in pietra fortemente deteriorata) intonaci completamente da recuperare, coloriture assenti, copertura a capanna di legno e laterizio, infissi esterni o assenti o totalmente da recuperare, hanno oggi funzione di deposito di vecchia mobilia in uso alla precedente attività e necessitano anch'esse d'importanti lavori di ristrutturazione.

Il piano ammezzato contiene la doppia rampa di scale di collegamento verticale interpiano (n.29) e da un vano ripostiglio con accesso da un pianerottolo delle dette scale. Si precisa che quest'area, catastalmente, non è ricompresa nella planimetria di cui ai sub.i 10 e 11 come l'intero lotto. Nella formazione dei subalterni del mappale 103 alla superficie è stato attribuito il subalterno 515 "unità in definizione". Data la sua posizione all'interno del compendio e il suo unico accesso da un'area esclusiva del lotto 4, questa non può che essere esservi ricompresa. In condizioni di mediocri condizioni di manutenzione (pavimentazione in cotto, intonaci coloriture e infissi necessitanti d'intervento di manutenzione straordinaria e impianto elettrico da rifare).

Al piano primo (s.u. complessiva pari a ca 250,20 mq) si accede o da una scala esterna in pietra che lo collega al piano terreno oppure dalla doppia rampa di scale di cui sopra. Con esclusione di poche aree (quelle di cui ai vani n.i 22 e 18) a destinazione residenziale e costituenti porzioni dell'area abitativa occupata da parte esecutata, tutte le altre superfici sono adibite a depositi di materiale e arredi provenienti dalla vecchia attività dismessa. Queste aree, con diverse quote di solaio, accoglievano in origine le famiglie dei coloni impiegati nella fattoria. Di questa loro vetusta destinazione conservano un vecchio servizio igienico in disuso e abbandono (n. 23) e la vecchia cucina (n.26). Per separare le zone ex agricole da quelle residenziali (in uso) è stata realizzata una pannellatura di legno rimovibile. Se si escludono i due vani abitati, in condizioni di manutenzione buone (pavimenti in cotto, intonaco civile, infissi in legno con doppio vetro, porte e solai di legno e laterizio in buono stato di conservazione), tutto il piano (anche le scale di accesso esterne e la relativa terrazza di accesso) richiede consistenti interventi di recupero e/o di ristrutturazione. E' necessario il consolidamento dei vecchi solai legno/laterizio con rifacimento delle pavimentazioni ora in cotto deteriorato; la sostituzione totale degli infissi di legno esistenti; il rifacimento totale degli intonaci e delle coloriture; il rifacimento degli impianti elettrico/idraulico/ di smaltimento liquami; la sostituzione delle scale interne in legno attuali e deteriorate; la dotazione di servizi igienici.

Il piano secondo (s.u. complessiva pari a ca 189,75 mq) è collegato al piano sottostante o con la doppia rampa di scale di cui al vano 29 (P1°) oppure con una rampa di scale di legno che sbarca nel vano n.33. È composto da 5 vani soffittati che, date le loro altezze interne sono suscettibili di intervento di ristrutturazione

a fini abitativi. In origine ospitavano prodotti della coltivazione agricola ma ora sono in stato di abbandono (pavimentazioni in cotto deteriorato, infissi da sostituire, intonaci/coloriture da recuperare completamente, impianti elettrico/idraulico da eseguire interamente).

La copertura dei lotti 1,2,3,4 è stata completamente rifatta nel 1992. In quella sede furono sostituiti/recuperati/realizzati: a) il legname della struttura primaria e secondaria; b) la parte in laterizio (scempiato e coppi/tegole del manto); posto in opera pannelli d'isolante termico. Furono altresì consolidate le murature portanti con l'introduzione di travi / cordoli di irrigidimento in calcestruzzo armato.

I 27 anni passati consigliano comunque di prevedere una verifica dello stato manutentivo della copertura.

A servizio del lotto sono gli impianti di :

- Riscaldamento: Gli unici locali che sono stati comunicati come serviti dall'impianto di riscaldamento con caldaia, a comune con parte dei locali di cui ai lotti 1 e 4 (a combustione di gasolio posta al piano seminterrato del lotto 1) sono il vano 18 e 22 del piano primo. Tutte le altre superfici ne sono prive o comunque non collegate.

- Approvvigionamento idrico: (sono collegate le sole aree 18 e 22 di cui sopra) proveniente da acquedotto comunale e da pozzo privato esistente e posto a circa 500 ml dalla villa, in un punto dei terreni di proprietà rappresentato al C.F. di Barberino/Tavarnelle dal mappale 286 del foglio di mappa 12.

- Impianto elettrico: con esclusione dei detti vani 18 e 22, tutte le superfici sono provviste di vecchissimo impianto a treccia o filo esterno con interruttori in plastica e completamente da rifare. Non sono state reperite certificazioni di conformità di alcun tipo.

- Impianto di smaltimento idrico: essendo l'intero lotto sprovvisto di servizi igienico-sanitari attivi, non si ha notizia del sistema di smaltimento preesistente a servizio della dismessa cucina, lavanderia e/o servizi igienici dell'appartamento ex agricolo e ora adibito a magazzini.

Confini: il lotto confina con beni di residua proprietà degli esecutati.

DESCRIZIONE CATASTALE

Al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel foglio di mappa 12.

1. dal mappale 103, sub.i 10 e 11, piani S1-T-1-2, categoria catastale A/3, classe 2, vani 17,5, rendita euro 948,99.

2. dal mappale 103 sub. 515, piano T, categoria F/4.

A comune con le superfici di cui al precedente sub. 10 , risulta anche l'U.I. di cui al f.12 part. 103 sub.508 bene comune non censibile

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dagli esecutati con proprio nucleo familiare.

Si informa l'aggiudicatario che, avvenuta la notifica o comunicazione del decreto di trasferimento all'esecutato potrà rivolgere istanza al Custode (IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, telefono 055 2340830 - sito www.isveg.it) di eseguire l'ordine di liberazione del bene ed il rilascio in suo favore senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss cpc ed il Giudice potrà autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 cpc con avvertimento che l'attuazione del provvedimento di rilascio da parte del Custode dovrà avvenire decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite al sesto comma dell'art.560 cpc.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -Tavarnelle) risulta che per l'immobile sono state richieste e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

1. Autorizzazione Edilizia n.61/1992 del 29/6/1992 – P.E. n. 139 del 30/4/1992; Per restauro parte della copertura dello stabile di cui al mappale n. 103 del foglio di mappa 12 (per porzione);

2. Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della LRT 1/2005 n. AS 11 del 25 maggio 2012. P.E. 2010/36; Per interventi edilizi non autorizzati ma non oggetto di condoni/sanatorie precedenti.

Questo titolo autorizzativo interessa anche i lotti 1,2,3 e le relative aree a comune.

Costruzione edificata in periodo precedente al 1 SETTEMBRE 1967

- Conformità dello stato dei luoghi con lo stato dell'ultimo titolo edilizio rilasciato

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

Per i riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore vedasi CTU.

Dagli atti di provenienza consultati, non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti ma l'evoluzione costruttiva e funzionale del compendio (da sempre unica proprietà di famiglie provenienti dal territorio circostante con conseguenti molteplicità di collegamenti interni tra le aree) e in particolare di quanto già scritto nel precedente capitolo 2 ha determinato al suo interno obblighi di passaggio a comune tra le superfici, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura e/o apertura nuovi accessi.

GESTIONE CONDOMINIALE

Dalla perizia non risulta essere costituito condominio dell'immobile di cui fa parte il bene oggetto della vendita.

CONDIZIONI ECONOMICHE

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE Euro 211.650,00-

OFFERTA MINIMA Euro 158.737,50-

Si precisa che l'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Aumento minimo (in caso di gara) **Euro 4.300,00.-**

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro.

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 personalmente o a mezzo di Avvocato -

Anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. .

La vendita avrà luogo **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.

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 e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

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

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 aperto presso la Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 220/2019", IBAN: IT 15 D 01030 02800 000008270515.-** e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni; **il bonifico bancario dovrà essere effettuato 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, 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) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

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

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** qualifica che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, andrà riconosciuta esclusivamente in capo a:

a) Offerente diretto

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

c) Avvocato per persona da nominare

il quale compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per 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 www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

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

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

Si precisa che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del**

prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

a) sul quotidiano on line "Firenze Today" 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;

b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

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

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 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.

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.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Andrea Porta Del Lungo dalle ore 15,00 alle ore 18,00 al recapito telefonico 335 470980.

Firenze li 7.2.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Porta Del Lungo