

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Teresa Maria Martucci, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24.10.2024 nella procedura esecutiva n. 1/2024 R.G.E., 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 al D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **5 giugno 2025 ore 15.30** si 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:

BENE OGGETTO DELLA VENDITA (Lotto Unico) DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel Comune di Firenze (FI), Via Giovanni Giolitti n. 1, al piano quarto e quinto.

Si accede all'appartamento da disimpegno a comune con altre due unità immobiliari posto in prosecuzione del pianerottolo, a destra per chi arriva dalle scale condominiali o dall'ascensore.

L'immobile risulta internamente così composto: al piano quarto da due vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico, due terrazzi che si affacciano rispettivamente su Via Visconti Venosta e sul piazzale condominiale; al piano quinto da ampio terrazzo raggiungibile tramite scala interna a chiocciola a pianata rettangolare in legno, che dal soggiorno al piano quarto sbarca in un modesto vano al piano quinto dotato di porta finestra con funzione di accesso al detto terrazzo.

L'altezza di vano è di mt 2,95 circa al piano quarto e di mt 2,70 circa al piano quinto; la superficie calpestabile totale dei vani risulta di circa mq 40,00; la superficie utile lorda comprensiva delle murature esterne ed interne risulta pari a circa mq 50,00, oltre mq 11,40 circa delle due terrazze al piano quarto e mq 32,00 della terrazza al piano quinto. Il tutto come meglio descritto nella CTU in atti.

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 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 e trascritti- nella consulenza redatta dall'Arch. Marzia Fossi

(CTU) del 2 ottobre 2024 cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

Come attestato dal CTU, e confermato dal custode ISVEG, il bene immobile risulta occupato dall'esecutato e quindi è da considerarsi **giuridicamente libero**.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze l'unità immobiliare risulta rappresentata e censita nel foglio di mappa 108, particella 908, subalterno 502, categoria A/2, Classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 61, totale escluse aree scoperte mq 51, rendita euro 367,98, Via Giovanni Giolitti 1, piano 4-5.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

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

L'immobile si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.lgs 42/2004 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) apposto con DM 218 del 31 agosto 1953.

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 1706 rilasciata dal Comune di Firenze in data 6 ottobre 1966.

- Licenza di abitabilità ed uso n. 222 del 5 dicembre 1967.

- Per opere eseguite sulle parti condominiali in difformità della licenza originaria, era stata presentata al Comune di Firenze il 29 marzo 1986, prot. n. 69636, pos. S/24504 domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi degli articoli 31 e seguenti della Legge 47/1985, cui hanno fatto seguito le relative e definitive Concessione/autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 131916, con determinazione n. 03/14838/16 D/V del 24 dicembre 2003;

- In data 29 ottobre 2004, era stata presentata al Comune di Firenze domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, Busta n. 5818/2004, per realizzazione di terrazzo e ringhiera al piano quinto con aumento di SUL per creazione di ripostiglio nel vano tecnico al piano quinto e modifiche interne; per tali opere il Comune di Firenze, con ordinanze n. 239 e n. 240, entrambe del 9 marzo 2007, aveva chiesto il pagamento di Euro 33.016,00 a titolo di sanzione, rideterminata dal TAR in data 6 settembre 2007, con ordinanza RO 749/2007, in seguito al pagamento della quale il Comune rilasciava in data 22 febbraio 2008 la Sanatoria Giurisprudenziale n. 22 del 2008.

Quanto all'appartamento oggetto di vendita è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività del 10 maggio 2004 presentata al Comune di Firenze per opere di ristrutturazione e frazionamento in tre unità immobiliari di un più ampio appartamento ad uso civile abitazione, protocollata al n. 21026/2004, pratica n. 2573/2004; in data 7 giugno 2007 furono presentate contestualmente Variante finale ai sensi dell'art. 142 Legge Regionale Toscana n. 1 del 2005 di cui al prot. n. 31760/07 e Comunicazione di Fine Lavori ai sensi dell'art. 86 della suddetta legge di cui al prot. 31761/07.

- Attestazione di Abitabilità in data 5 marzo 2008 prot. n. 13417/2008.

Rileva il CTU a pag.20 della perizia quanto segue: *“Confrontando lo stato attuale dell’*

unità immobiliare oggetto della presente relazione con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, in particolare con l'ultima in ordine temporale, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza ad eccezione (1) della mancanza del tramezzo di divisione del bagno in antibagno e wc e (2) della tamponatura delle terrazza che si affaccia sul piazzale condominiale con infissi in alluminio e vetro.

Si precisa inoltre che nel terrazzo al piano quinto, il pergolato in legno, rappresentato nella pratica edilizia e nella planimetria catastale risulta smontato/crollato per mancanza di manutenzione. In questo momento si accede al bagno/wc direttamente dalla cucina pranzo, quindi il tramezzo di separazione, dotato di porta, dovrà essere nuovamente realizzato così come rappresentato nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale, in quanto la presenza di un locale che faccia da filtro tra l'ambiente cucina e il bagno è obbligatoria. Questa difformità non è sanabile in quanto le norme di carattere igienico sanitario non possono essere derogate. Nonostante le tamponature con infissi in alluminio e vetro del terrazzo siano presenti anche in altre unità immobiliari, il Comune di Firenze non ha fornito alcuna pratica che le autorizzi, si ritiene pertanto che debbano essere rimossi”

“Per ripristinare lo stato legittimo sarà quindi necessario realizzare il tramezzo di separazione tra l'antibagno ed il bagno e dotarlo di porta, oltre a smontare gli infissi posti a chiusura della terrazza al piano quarto che si affaccia sul cortile condominiale. La spesa totale stimata per tali lavorazioni è di Euro 3.631,21 arrotondata ad Euro 3.700,00 circa.

Si precisa che il CTU nella stima del bene ha tenuto conto delle spese necessarie alle lavorazioni sopra viste che sono state decurtate dal prezzo base di asta.

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte di un condominio. Riferisce il CTU di aver rilevato delle debenze condominiali.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni:

- **Prezzo base: € 145.000,00 (centoquarantacinquemila virgola zero zero).**
- **Offerta minima: € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta) virgola zero zero)**
- **Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.**
- **Aumento minimo in caso di gara: € 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero)**

- **Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: 4 giugno 2025 ore 23.59.**
- **Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti: 5 giugno 2025 ore 15.30**
- **Dati per il bonifico**
 - **Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E. 1 del 2024**
 - **Causale: “versamento cauzione”**
 - **IBAN: IT 19A01030 02800 00000 8452393**
 - **Banca: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
- **Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione.**

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L’aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l’acquisto della cd. “prima casa” e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell’art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare, in contestualità con il deposito della busta contenente l’offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall’agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d’identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell’imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell’art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare in contestualità con il deposito della busta contenente l’offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

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 le ore 23.59 del giorno 4 giugno 2025:

- **personalmente** o a mezzo di Avvocato. In questo ultimo caso occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; si precisa che la figura professionale dell’Avvocato è necessaria in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.;

- **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 stesso.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale www.immobiliare.spazioaste.it come “utente”, procedendo come descritto nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale stesso.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato alla vendita degli immobili all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

L'offerta telematica viene compilata dal presentatore, persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; può coincidere con l'offerente o essere persona diversa; ove diverso dall'offerente potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. In caso di offerta per persona da nominare il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura *"La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore"* (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.).

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02 800 300 70 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. 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 intestato **“TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 1 del 2024 - IBAN: IT 19A01030 02800 00000 8452393 presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** e dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.** Si precisa che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

La restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata dal delegato esclusivamente all'IBAN di provenienza del versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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 minore, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

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

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

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

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

8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura notarile - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura

privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

10) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del depositante successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) ricevuata 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 cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; 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 esecutati.

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 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, laddove vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato fosse inferiore a centoventi giorni (ovvero in assenza di gara 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 25 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, 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 le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge iva, 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 a norma del D.M. 227 del 2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dall'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, e visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

L'aggiudicatario nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare dichiarazione di esonero del medesimo dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche 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 a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dell'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c..

L'avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490, terzo comma c.p.c., 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.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Firenze via Pasquale Villari n. 39, telefono 055.4628805 e email teremartucci@yahoo.it.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze – Firenze, Borgo degli Albizi, 26, Tel: 055/2340830 - Fax: 055/2341032 Sito: www.isveg.it E-mail: info@isveg.it. Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg, c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio fatto salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del D.Lgs. n. 192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Firenze 3 febbraio 2025

Il Professionista delegato
Avv. Teresa Maria Martucci

A circular professional stamp of the Florence Bar Association (Ordine degli Avvocati Firenze) is placed over the typed name of the lawyer. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI AVVOCATI FIRENZE" around the perimeter and "TERESA MARIA MARTUCCI" in the center. Below the stamp is a large, fluid handwritten signature in black ink.