

TRIBUNALE DI FIRENZE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stanga
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Terzo esperimento di vendita
Procedura esecutiva n. 2/2021 – R.G.E. – LOTTO UNICO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Enrico Coppola, con studio in Firenze alla Via GB. Lulli 101, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 09/02/2023, nella procedura esecutiva n. 2/2021 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 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 gennaio 2027, alle ore 15:00 e ss, 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 del seguente bene immobile di seguito descritto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico

Piena proprietà di un capannone industriale (riportato al NCEU di Vinci (FI) al Fl. 45, p.lla 446, sub 500, cat. D/7; Fl. 45, p.lla 446, sub 501, cat D/7; Fl. 45, p.lle 428, 445, 446, cat. D/7), ubicato a Vinci (FI) alla Via Provinciale di Mercatale 120, come meglio individuato in perizia.

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 DM 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 consulenza redatta dal CTU, Arch. Caterina Maria Tabita del 12/4/2022, e successive integrazioni della medesima del 17/11/22, 15/6/24, 27/1/25 e 28/7/25, a cui si fa completo riferimento per la più dettagliata descrizione e per una maggiore, completa e trasparente conoscenza dei luoghi e dei frazionamenti tecnici che potranno essere eseguiti in futuro dall'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è da ritenersi giuridicamente libero. Solo il locale tecnico (f.gl. 45, p.lla n° 428) presenta una occupazione impropria, come indicato in perizia del 12/4/22.

DATI CATASTALI

L'immobile è rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Vinci (FI), al Fg. 45, Part. 446, Sub. 500, ZC U, Cat. D/7, piano T, Rendita 9.804,70 e Fg. 45, Part. 446, Sub. 501; Fl. 45, p.lle 428, 445, 446, cat. D/7, e successive denunce di variazione.

Il bene risulta correttamente individuato.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalle perizie del CTU, Arch. Tabita, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalle Consulenze Tecniche d'Ufficio già richiamate, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da difformità.

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

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, il CTU ha potuto riscontrare presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vinci, relativa all'immobile in questione, le seguenti pratiche edilizie: 1. Concessione edilizia n° 165 del 05/08/1995 e varianti del 05/02/1996, 23/03/1996, 26/07/1997 e del 02/03/2001 per capannone industriale; 2. Concessione edilizia n° 19 del 23/02/1996 pratica n°9 e variante del 19/07/1997 per costruzione della centrale termica e cabina di trasformazione; 3. Autorizzazione edilizia n° 22 del 13/03/2003 e variante per frazionamento in due unità; 4. Comunicazione Inizio lavori prot. 0000277 del 05/01/2011 per demolizioni tramezzi; 5. Comunicazione inizio lavori prat. 59/13 per demolizioni tramezzi; difformità catastale regolarizzata con deposito di nuovi elaborati planimetrico presso gli Enti, come da perizia di CTU del 17/11/22.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, determinato sulla base del valore di stima pari a euro 1.108.000,00 (come da relazione di CTU del 15/6/2024) e ridotto del 25% per il secondo esperimento di vendita, è ulteriormente ridotto del 20% per il terzo esperimento di vendita e, pertanto, è fissato in euro 664.800,00 (euro seicentosessantaquattromilaottocento/00).

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di un quarto e, pertanto, è fissata in euro 498.600,00 (euro quattrocentonovantottomilaseicento/00).

La cauzione deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara il rilancio minimo è stabilito in misura di € 13.296,00 (euro tredicimiladuecentonovantasei/00)

REGIME FISCALE

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, etc.), sono a carico dell'acquirente.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta (tuttavia, come in appresso meglio specificato, il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte) personalmente o a mezzo di Avvocato munito di procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c..

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale 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 co. III c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e, come previsto dall'art. 12 DM 26/2/15, n° 32, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
- 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) che precede (si precisa che la cauzione, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari su detto conto);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al co. 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 società/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. n°2/2021”**, IBAN IT 34 G 01030 02800 000008268837 e dovrà recare come causale la sola dizione **“versamento cauzione”**, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;
- 4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, 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 d'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 d'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 d'identità e codice fiscale del presentatore:

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

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

8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che ha sottoscritto digitalmente 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 deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12 co. 5 DM 32/15); 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 d'identità (art. 12 co. 4 DM 32/15).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della società/persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 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, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 co. 5 DM 32/15) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, co. 4 del DM 32/15; 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 esclusa.

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 32/15; 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 offerenti 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 di cui trattasi.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/15 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 offline 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 indicato in € 13.296,00 (euro tredicimiladuecentonovantasei/00) e come tale in misura non inferiore al 2% (due per cento) del prezzo a base d'asta, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, co. 1, lett. f), del DM 32/15 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 5 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 aggiudicazione, la stessa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine (perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) 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.

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

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

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate

bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. V D.Lgs. n°385/93); eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, contestazioni o rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, etc.) 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; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, in considerazione del Provvedimento integrativo della ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. nella individuazione del Gestore per la pubblicità delle vendite ex art. 490 cpc:

a) su richiesta del delegato ed a cura della società Astalegale.net spa, unitamente all'ordinanza di delega ed alle relazioni di stima (e relativi allegati) redatti dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" Astalegale.net Spa nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

b) su richiesta del delegato ed a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, unitamente all'ordinanza di delega ed alle relazioni di stima (e relativi allegati) redatte dall'esperto ai sensi

dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. sul sito www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" Asta Giudiziarie Inlinea Spa;

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c..

Tra il compimento delle suddette formalità di cui ai punti a), b) e c) e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi. Inoltre:

d) la società Astalegale.net Spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale;

e) la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

Tra il compimento delle suddette formalità di cui ai punti d) ed e) e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Il professionista effettuerà, anche 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 dell'Esecuzione.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso: in particolare, come prescritto nell'ordinanza di vendita, la presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita alla procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiama la vigente normativa.

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, mail prenota.fi@isveg.it, tramite il sito www.isveg.it e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato, email avv.coppola@gmail.com – tel. 0552741416 – cell. 3384574051.

Firenze, 5 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Enrico Coppola



