

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* *

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 315/2020

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

(asta telematica – I° vendita)

* *

Il sottoscritto Avv. Filippo Campodoni, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22.02.2023 emessa dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna nella procedura esecutiva n. RGE 315/2020, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 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 **9 (nove) ottobre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 16:00 per il Lotto 1, alle ore 16:30 per il Lotto 2 ed alle ore 17:00 per il Lotto 3** 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 bene immobile di seguito descritto. **Il termine per la presentazione delle offerte** è fissato per il giorno **8 (otto) ottobre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 16:00 per il Lotto 1, alle ore 16:30 per il Lotto 2 ed alle ore 17:00 per il Lotto 3.**

* *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il CTU afferma che i beni immobili in oggetto sono costituiti da un fabbricato di due piani fuori terra posto in Comune di Castelfiorentino (FI), Località Cambiano, Via Vittorio Niccoli n. 217, comprendente un laboratorio ad uso artigianale al piano terra e due unità ad uso civile abitazione al primo piano. Il bene immobile comprende anche il piano terra di una palazzina contigua, edificata nel 1999 e, più precisamente, il laboratorio prende avvio nel piano terra del fabbricato di vecchia costruzione e prosegue, senza soluzione di continuità, nel piano terra della palazzina sviluppando, insieme alla medesima, un ampio spazio dalla conformazione ad "L". A detto immobile si accede dalla Via Muscas, attraverso un resede a comune; un ulteriore accesso avviene dalla Via Vittorio

Niccoli, oltrepassando il resede di altra proprietà che si frappone tra il fabbricato in oggetto e la statale 429 Val D'Elsa.

L'accesso al primo piano del terratetto avviene da un vano scala esterno che sfocia in un ballatoio di accesso agli ingressi degli appartamenti.

Il primo piano, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e risulta attualmente suddiviso in 2 unità immobiliari. Gli interventi in oggetto non sono stati terminati ed attualmente le unità risultano al grezzo.

Le unità immobiliari sono dotate di resede a comune della superficie di circa mq 285, oltre alla centrale termica della superficie di circa mq. 3.

LOTTO 1:

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Castelfiorentino (FI), Località "Cambiano", Via Vittorio Niccoli n. 217, piano terreno, della superficie di circa mq. 306, oltre la superficie del resede esclusivo di circa mq. 206.

Stato di occupazione:

Immobile libero.

*

LOTTO 2:

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Castelfiorentino (FI), Località "Cambiano", Via Vittorio Niccoli n. 217, piano primo, posta sulla destra salendo il vano scale esterno, della superficie di circa mq. 56 oltre alla superficie del balcone di circa mq. 4, e si compone di un vano di ingresso soggiorno, due camere, un servizio igienico ed un balcone. I lavori non sono stati terminati ed attualmente le unità risultano al grezzo.

Stato di occupazione:

Immobile libero.

*

LOTTO 3:

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Castelfiorentino (FI), Località "Cambiano", Via Vittorio Niccoli n. 217, piano primo, posta sulla sinistra salendo il vano scale esterno, della superficie di circa mq. 96 oltre alla superficie del balcone di circa mq. 4, e si compone di un vano di ingresso-soggiorno, due servizi igienici, quattro vani, dei quali due di passo ed un balcone. I lavori non sono stati terminati ed attualmente le unità risultano al grezzo.

Stato di occupazione:

Immobile libero.

*

La vendita dei beni sopraindicati 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 trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i

confini che qui si intendono integralmente riportati - nelle consulenze tecniche e nelle integrazioni alla CTU redatte dall'Arch. Alessandra Panunzio in data 20.12.2021, 15.06.2023 e 18.04.2024, ed a cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio, ed in particolare il tutto come meglio indicato nella citata perizia, cui si rinvia.

* *

DATI CATASTALI

Gli immobili sono così identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Castelfiorentino (FI), Catasto Fabbricati:

Lotto 1: Foglio di mappa 16, particella 330, subalterno 535, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 272, superficie catastale totale mq 325, rendita Euro 941,19.

Lotto 2: Foglio di mappa 16, particella 330, subalterno 536, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 57 (totale escluse aree scoperte mq 56), rendita Euro 352,48.

Lotto 3: Foglio di mappa 16, particella 330, subalterno 537, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 96 (totale escluse aree scoperte mq 95), rendita Euro 453,19.

Il CTU afferma che, avendo riscontrato che la planimetria catastale dell'immobile (presentata in data 20.05.2009 con prot. n°FI0168672) non identificava lo stato dei luoghi, modificato in seguito al frazionamento del medesimo in tre unità immobiliari, ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio della Denuncia di Variazione per frazionamento (con procedura Docfa) prot. n° FI0129443 del 16.12.2021, con la quale le unità immobiliari hanno assunto gli attuali identificativi. Il classamento e la rendita catastale di detta unità immobiliare sono, pertanto, proposti ai sensi del D.M. n°701/1994.

* *

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U. e dalle successive integrazioni, cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato quanto segue.

L'area nella quale sorge il fabbricato, è classificata nell'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino (approvato D.C.C. n. 56 del 30.12.2003 e successive varianti) UTOE del sistema insediativo 12 - Cambiano - aree sensibili a termine- definita dalle Norme Urbanistiche all' art. 55. Dall'accesso agli atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino, eseguito da consulente in data 20 luglio 2021 (previa richiesta attraverso PEC, delle pratiche edilizie esistenti), emerge che, per l'immobile in oggetto, sono state presentate le seguenti pratiche:

1. Permesso n°70/ pratica n°2138 del 06.08.1966, attraverso il quale veniva edificato il fabbricato originario, ad uso laboratorio.
2. Pratica Edilizia in Sanatoria n°1389/88/1 presentata per modifiche esterne ed interne apportate al fabbricato originario. L'importo dell'oblazione di £ 466.000 oltre agli oneri di Urbanizzazione Primaria

e Secondaria, determinati complessivamente in £ 845.770, non è stato integralmente versato dalla proprietà. Infatti, risulta da saldare ancora la somma di £ 845.770 (circa € 436,00) - notifica alla proprietà in data 10.07.1992.

3. Concessione Edilizia n°340/89/1, rilasciata dal Comune di Castelfiorentino, per la costruzione del nuovo fabbricato contiguo all' originale e successiva Variante in corso d'opera – Pratica 1992/0156 del 08.09.1992.

4. Concessione Edilizia n°531/98/1, del 22.06.1999, Prot. 1998/009099, rilasciata per le opere di completamento del nuovo fabbricato artigianale;

5. D.I.A per ristrutturazione e cambio di destinazione d' uso in civile abitazione (pratica 208/2005 del 19.04.2005 e successiva Variante presentata il 22.5.2006) relativa ai piani primo secondo e terzo del nuovo fabbricato, in precedenza destinati a uffici e magazzini;

6. D.I.A per ristrutturazione e cambio di destinazione d' uso in civile abitazione del 15.01.2010- Pratica 16/2010, relativa al piano primo del fabbricato originario, in precedenza destinato a laboratorio.

Dal confronto fra le planimetrie allegate all' ultima pratica presentata – DIA del 15.01.2010- Pratica 16/2010- e lo stato dei luoghi, visionato dal CTU in data 09.06.2021, in data 14.06.2021 e in data 17.09.21, la stessa ha rilevato che:

- la Pratica Edilizia in Sanatoria n°1389/88/1, risulta da integrare per la mancata corresponsione degli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune, come citato al punto 2;

- il piccolo corpo di fabbrica ad uso centrale termica per le tre unità immobiliari -A,B,C - è stato realizzato senza alcun atto abilitativo e pertanto necessita della presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria, con il pagamento della sanzione minima di € 1.000,00;

- attraverso l'accorpamento di due unità immobiliari in un unico appartamento e la realizzazione di modifiche interne, le tre unità previste al primo piano del fabbricato originario, dal progetto, di cui alla D.I.A. del 15.01.2010- Pratica 16/2010, sono state ridotte a due sole unità. Inoltre le due unità immobiliari, come appare evidente dalle foto allegate, allo stato attuale, risultano per lo più al grezzo, con la quasi totale assenza di impianti. Pertanto gli acquirenti dovranno necessariamente presentare una D.I.A per opere di completamento e terminare i lavori di ristrutturazione.

Da colloqui avuti in data 20.07.2021, con il Geometra dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino e dallo studio della normativa regionale in vigore, il CTU ha quantificato i costi di massima per ottenere la conformità urbanistica delle tre unità immobiliari alla data della perizia, così come riportati nella stessa consulenza tecnica. Tali costi sono comprensivi delle spese tecniche.

Si precisa, inoltre, che il Custode ha segnalato che i condizionatori e i fancoil originariamente presenti, risultano attualmente smontati dagli originali alloggi.

Il CTU, consultato in merito, con l'integrazione alla perizia del 18.04.2024, ha comunicato che l'assenza degli apparecchi dell'impianto di condizionamento (seppur presenti ma attualmente disinstallati) non influisce sulla stima dell'immobile, effettuata dalla stessa in data 20.12.2021, che rimane immutata.

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 ricorrere 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.

L'aggiudicatario si assume gli obblighi necessari per espletare il procedimento di regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto della presente vendita.

*

Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario:

Situazione condominiale:

Il CTU ha riportato che l'importo annuo delle spese di gestione a carico della proprietà pignorata, risulta di circa € 800,00/900,00, oltre ad € 102,643 per la pulizia delle fosse biologiche.

L'importo delle spese straordinarie già deliberate a carico del debitore esecutato è di € 7.769,01.

Dalle comunicazioni ricevute dall'amministratore del condominio, risulta che il debitore esecutato non ha ancora provveduto al saldo della somma di € 656,80.

In ogni caso, le spese condominiali sono regolate dall'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

*

Si segnala, inoltre, che i costi previsti dal CTU per le sanatorie e per l'aggiornamento catastale sopra descritti, nonché l'importo delle spese condominiali scoperte prima riportate, sono stati già decurtati dal valore di stima degli immobili.

* *

CONDIZIONI ECONOMICHE

Lotto 1

1. PREZZO BASE	Euro	150.000,00
2. OFFERTA MINIMA	Euro	112.500,00

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo sarà di Euro 4.500,00= (Euro quattromilacinquecento/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

*

Lotto 2

1. PREZZO BASE	Euro	45.000,00
2. OFFERTA MINIMA	Euro	33.750,00

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo sarà di Euro 1.400,00= (Euro millequattrocento/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

*

Lotto 3

1. PREZZO BASE	Euro	71.000,00
2. OFFERTA MINIMA	Euro	53.250,00

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo sarà di Euro 2.200,00= (Euro

duemiladuecento/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* *

REGIME FISCALE

Come precisato dal CTU con l'integrazione alla consulenza tecnica del 15.06.2023, il regime fiscale dei Lotti in vendita è il seguente:

Lotto 1: Vendita esente IVA non essendo stata esercitata l'opzione da parte del soggetto esecutato, e quindi soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge.

Lotto 2: Vendita esente IVA e quindi soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge.

Lotto 3: Vendita esente IVA e quindi soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge.

* *

TEMPI, MODI, CONTENUTO E INVIO 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. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c..

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 ed all'ordinanza di delega emessa dal G.E. nella presente procedura esecutiva, andrà riconosciuta la qualifica di **"presentatore"** (cioè il soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica) 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.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina, e l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, ed in mancanza di detta indicazione l'aggiudicazione diviene definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Fatto salvo quanto sopra precisato, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015.

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta, redatta secondo le indicazioni sotto riportate, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi dovrà essere trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015) entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (come indicato all'interno del Manuale sopra richiamato); 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).

Si raccomanda, in ogni caso, di allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta è del tipo offerta xxxxxxxxxxxx.zip.p7m.

*

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 del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato del registro delle imprese, 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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 alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate:**

"TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 315/2020" – IBAN: IT40Q0103002800000008272941; e dovrà recare come causale la **sola dizione "versamento cauzione"**, senza altre indicazioni; **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;**

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 documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia del documento 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 documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale documento di 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.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, 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.

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 da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

* *

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione inviate dal

Gestore almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato la momento della trasmissione dell'offerta in via telematica.

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 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 citate indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto); 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; 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.

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 sopra precisato.

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, con le relative accessioni e pertinenze, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere.

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.

La restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione agli offerenti non risultati aggiudicatari, verrà effettuata dal professionista delegato a mezzo bonifico bancario obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

* *

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, in assenza di gara, entro il termine eventualmente più breve 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, 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.

Si precisa che, come indicato nell'ordinanza di delega, il termine per del versamento del saldo prezzo è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali.

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.

* *

MODALITA' DI LIBERAZIONE DEL BENE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

* *

RIEPILOGO DELLE CONDIZIONI DI VENDITA:

LOTTO 1

Vendita senza incanto telematica	09.10.2024 ore 16:00
Termine presentazione offerte	08.10.2024 ore 16:00
Prezzo base	Euro 150.000,00
Offerta minima	Euro 112.500,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 4.500,00
LOTTO 2	
Vendita senza incanto telematica	09.10.2024 ore 16:30
Termine presentazione offerte	08.10.2024 ore 16:30
Prezzo base	Euro 45.000,00
Offerta minima	Euro 33.750,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 1.400,00
LOTTO 3	
Vendita senza incanto telematica	09.10.2024 ore 17:00
Termine presentazione offerte	08.10.2024 ore 17:00
Prezzo base	Euro 71.000,00
Offerta minima	Euro 53.250,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 2.200,00
Coordinate bancarie conto corrente della procedura:	
"TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 315/2020" – IBAN: IT40Q0103002800000008272941	

* *

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura di Astalegale.net S.p.A. ed a spese del creditore procedente:

a) ai sensi dell'art. 490, III 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 e posta-target;

b) ai sensi dell'art. 490, II comma, c.p.c., sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.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, I comma, 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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso e nell'ordinanza di delega 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 è 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.

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848-780013 o l'indirizzo di posta elettronica garaimmobiliare@astalegale.net.

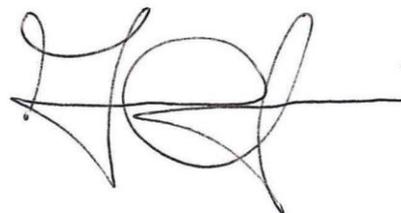
Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato, in Firenze, Via La Marmora n. 14, tel: 055-577747; email: fil.campodoni@studiociofinicampodoni.it.

* *

Firenze, 7 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Filippo Campodoni

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Campodoni', written in a cursive style with a horizontal line extending to the right.