

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
I ESPERIMENTO DI VENDITA LOTTI 1 E 2
II ESPERIMENTO LOTTO 3

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Francesca Bruno**, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 10/01/2019-26/06/2022 -29/03/2024 nelle procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. 52/2016 +235/2018**, 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 18 OTTOBRE 2024 alle ore 10:00 per l'esame delle offerte per il lotto 1, **alle ore 11:00**, per l'esame delle offerte per il lotto 2, e **alle ore 12:00**, per l'esame delle offerte per il lotto 3,

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,

procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1:

In Comune di Reggello (FI), frazione Tosi, via IV Novembre n. 21, piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio/bottega posto al piano terreno e seminterrato di più ampio fabbricato, composto da un'ampia sala con forno al piano terra e da un magazzino con piccolo servizio e disimpegno al piano interrato collegato tramite scala interna.

Alla proprietà si accede da ampio ingresso sulla via IV Novembre e mediante altro ingresso al magazzino seminterrato posto nella zona tergaie dell'edificio.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello il bene è identificato nel foglio di mappa 7, dalla **particella 48 subalterno 200 con graffata particella 93 sub. 200**, categoria C/1, classe 4, consistenza 95 mq, superficie catastale totale mq 125, rendita catastale € 2.541,48.

LOTTO N. 2:

In **Comune di Reggello (FI), frazione Tosi, via IV Novembre n. 17**, piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato, composto da ampia cucina, disimpegno, due camere e bagno per una superficie complessiva di circa mq 94.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello il bene è identificato nel foglio di mappa 7, dalla **particella 48 subalterno 201 con graffata particella 93 sub. 201**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 94, escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 267,27.

LOTTO N.3:

In **Comune di Reggello (FI), frazione Tosi, via IV Novembre n. 24**, piena proprietà di piccolo quartiere ad uso civile abitazione con sviluppo su due piani fuori terra in cattivo stato di conservazione, composto al piano terra da cucina-pranzo e piccolo cucinotto e al piano superiore, cui si accede mediante scala in legno, da camera, piccolo disimpegno e bagno, per una superficie complessiva di circa mq. 30.

L'accesso all'immobile avviene mediante un vicolo che parte da una scalinata con ingresso dalla via IV Novembre, attraverso un piccolo cortile della superficie di mq. 27 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello il bene è identificato nel foglio di mappa 7, dalla **particella 96 subalterno 3 con graffata particella 478**, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 33, escluse aree scoperte mq 33, rendita catastale € 133,25.

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 - nella consulenza redatta dall'Ing. Erino Becherini in data 4/03/2018, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla perizia di stima e dal titolo di provenienza agli atti del fascicolo processuale risulta

quanto segue:

Per le unità immobiliari costituenti i Lotti 1 e 2, quali porzioni di un unico fabbricato indicato nell'atto di provenienza “ di vecchissima costruzione”, risultano rilasciati i seguenti titoli: Concessione Edilizia n. 78/1980 del 18/04/1980 e successiva variante n. 215/1981 del 21/10/1981 rilasciata il 19/12/1981.

Lo stato attuale del Lotto 1 risulta conforme alle pratiche edilizie presentate seppur con piccole differenze consistenti nella presenza di un disimpegno nel bagno, nella chiusura del collegamento con la centrale termica e nel posizionamento di una finestra (originariamente del bagno) ubicata in posizione differente rispetto ai progetti depositati. Si segnala che l'impianto elettrico attualmente non è funzionante e il riscaldamento viene assicurato a mezzo di termoconvettori.

Lo stato attuale del Lotto 2 risulta conforme alle pratiche edilizie presentate seppur con piccole differenze nella distribuzione degli spazi interni e per le differenti dimensioni di una delle finestre della cucina indicata nei progetti approvati come porta – finestra.

Le difformità innanzi indicate per i due lotti dovranno essere regolarizzate con oneri a carico dell'aggiudicatario (di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta) mediante sanatoria edilizia come meglio indicato nella perizia agli atti dalla quale si riporta quanto riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello: *“trattandosi di un unico fabbricato è possibile presentare un'unica sanatoria edilizia. Ai sensi dell'art. 209 della L. R. n. 65/2014 la sanzione pecuniaria (alternativa alla sanzione di tipo ripristinatorio) è pari a euro 1.000. La spesa complessiva terrà poi conto dei diritti di segreteria (75,00+75,00 euro) e dell'imposta di bollo (due marche da 16,00 euro)”*

Lotto 3: l'unità immobiliare oggetto di vendita è parte di un fabbricato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, per piccole opere abusive, è stata presentata domanda di sanatoria ex Art. 13 della L. 28.02.1985 n. 47, Prot. n. 2099 in data 3.02.1994, cui è seguito il rilascio della Concessione in Sanatoria Prot. n. 97 in data 12.08.1997.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ma non vi è impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler posto nel bagno al piano primo. Non risultano difformità edilizie o catastali.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 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, l. 47/1985.

Per tutti i lotti: non risultano spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att. Codice civile né formalità che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da ritenersi LIBERI, in quanto nella disponibilità dell'esecutato.

REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta ad Iva.

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) la vendita avverrà in tre lotti, a corpo e non a misura (sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo);
- b) i beni verranno posti in vendita al prezzo base di:
 - lotto 1: euro 86.788,00 (ottantaseimilasettecentottantotto/00);**
 - lotto 2: euro 72.928,00 (settantaduemilanovecentoventotto/00);**
 - lotto 3: euro 22.072,50 (ventiduemilasettantadue/50);**
- c) l'offerta minima è pari al prezzo base ridotto di un quarto e cioè:
 - lotto 1: euro 65.091,00 (sessantacinquemilanovantuno/00);**
 - lotto 2: euro 54.696,00 (cinquantaquattromilaseicentonovantasei/00);**
 - lotto 3: euro 16.554,37 (sedicimilacinquecentocinquantaquattro/37);**
- d) in caso di gara l'aumento minimo è fissato in:
 - lotto 1: euro 3.000,00 (tremila/00);**
 - lotto 2: euro 3.000,00 (tremila/00);**
 - lotto 3: euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

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, **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale **www.spazioaste.it**, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando il pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene sul **portale www.spazioaste.it**.

Al termine della compilazione l'offerta viene resa disponibile per il download: dovrà essere quindi scaricata e trasmessa a mezzo PEC ad un indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**).

L'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente

L'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Le istruzioni ministeriali per la presentazione dell'offerta telematica sono reperibili all'indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

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.

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 DM. 32/2015 sarà 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 caso di offerta tramite Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

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

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve indicare (Art. 12 del D.M. n. 32 del 26.2.2015):

- a) Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo);
- 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 (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base ovvero all'offerta minima sopra indicata)
- i) il termine per il relativo pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione- termine perentorio non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta in modo che sia visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte);
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- in caso di **offerente persona fisica**: copia documento di identità e codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e dell'eventuale presentatore;
- in caso di offerente **persona giuridica**: certificato in corso di validità rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, procura o atto di nomina che giustifichi i poteri nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie; 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;
- **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- **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;

- 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;

- **ricevuta del versamento del bollo** virtuale (ove non ricorra ipotesi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000) pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link https://servizipst.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

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni: copia documento di identità e codice fiscale del coniuge ed estratto dell'atto di matrimonio; se l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale dovrà essere allegata apposita dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c. (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo) con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente e documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

- **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;

- per l'ipotesi di **cittadino di uno stato non facente parte dell'Unione Europea**, per il quale non sussista la condizione di reciprocità con lo stato di appartenenza per l'acquisto di immobili, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno; in caso di sussistenza della condizione di reciprocità non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti e alla carta d'identità e codice fiscale dell'eventuale presentatore;

- **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 e

all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo *al titolare della casella di posta elettronica certificata* previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

- se l'offerta è presentata per mezzo di avvocato dovrà essere allegata la procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. In caso di offerta per persona da nominare, la predetta procura dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante **bonifico bancario** (recante come causale la sola dizione "versamento cauzione" senza altre indicazioni) su conto corrente intestato alla procedura esecutiva **TRIBUNALE DI FIRENZE - R.G.E. 52/2016 presso Chianti Banca IBAN IT 11 X086 7302 8020 0000 0906 895** da effettuarsi **fino a cinque giorni lavorativi prima della data dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il suo versamento.

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

SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA DI VENDITA E GARA

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;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015;

- le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- le 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.

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

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

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

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

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.

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: almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale.

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 ex art. 588 C.p.c. 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 **cinque 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata)** a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere adottate 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 **entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese**, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia 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.

LIBERAZIONE DEL BENE

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita:

- sul quotidiano "Corriere Della Sera" nella parte locale denominata "**Il Corriere Fiorentino**" e sul **B.U.A.G.** di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze;

- sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publiconline.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.;

- sul **Portale Delle Vendite Pubbliche** ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

Ai sensi dell'articolo 560 cpc la richiesta di visita dei beni deve avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Gli interessati all'acquisto potranno ricevere maggiori informazioni rivolgendosi al Custode giudiziario nominato: IS.VE.G. s.r.l. con sede in Firenze, via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830 - www.isveg.it.

Il professionista effettuerà, presso il proprio studio nonché 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.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Bruno (e-mail: studiolegale@francescabruno.it) dal lunedì al giovedì dalle ore 15,00 alle ore 19,00 al recapito telefonico 055/2346642.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale: in particolare, la presentazione dell'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 della procedura dal produrre la certificazione sulla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

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, www.isveg.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

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

Firenze, 11 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Bruno