



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROC. ESEC. N. 143/2017**

**AVVISO DI VENDITA**  
**VII TENTATIVO DI VENDITA**  
**VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

La sottoscritta Avv. Giorgia Granata in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione. con ordinanza del 23.01.2020 nella procedura esecutiva R.G.E. n. 143/2017, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.a. 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 23 Ottobre 2024**

alle ore 9.00 per il **LOTTO 1**;

alle ore 10.00 per il **LOTTO 5**;

alle ore 11.00 per il **LOTTO 6**;

alle ore 12.00 per il **LOTTO 7**;

procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 della piena proprietà degli immobili pignorati

nella procedura in epigrafe emarginata, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti e nella successiva integrazione di perizia.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovranno essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio di Firenze, Via Benedetto Varchi, n. 14, fatto salvo quanto si dirà in merito alla presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### ***LOTTO 1 ORE 9.00***

***Prezzo base d'asta: 44.625,00***

***Offerta minima: €. 33.468,75***

***Rilancio minimo: €1.338,75***

***Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.***

Piena proprietà di un **ufficio** sito nel **Comune di Borgo San Lorenzo (FI), Via della Fangosa n.20-22** rappresentata al N.C.E.U. al foglio 74, particella 377, sub.2 cat.A/10;

- ufficio con ingresso da resede esclusivo prospiciente pubblica via e vano scala a comune con il condominio di cui fa parte, sul retro di tale vano si aprono: due stanze prive di finestre che non sono pignorate e quindi non sono in vendita: **vedasi integrazione di perizia del 03.01.2022 alla quale si fa espresso riferimento per l'analisi in dettaglio;**

- dotato di piccolo servizio igienico altezza interna di 3,00 m. pavimenti in gres porcellanato, finitura ad intonaco civile.

## **STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare risulta LIBERA.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo quanto emerge dalla consulenza tecnica d'ufficio e alla successiva integrazione alle quali si fa espresso riferimento per l'analisi in dettaglio, il complesso artigianale di cui il lotto 1 fa parte è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 83 del 30.11.1994 e successiva variante n. 1997/0523 del 18.03.1998.

Risulta successivamente la DIA prot. 171/2002 per modifiche interne. Da allora non risultano altre pratiche inerenti.

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile (**LOTTO 1**) risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente e dalla sua successiva integrazione. Alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da difformità interne relative alla planimetria catastale rispetto allo stato licenziato. Risulta che il locale ufficio è composto da servizio igienico e resede privato, mentre nello stato licenziato e reale l'immobile si estende ad altri due locali retrostanti e comunicanti mediante l'apertura di una porta. Si evidenzia che a seguito di integrazione di perizia: **“il lotto 1 presenta difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto. La consistenza del bene pignorato si limita alla stanza con accesso al resede esclusivo sul fronte, oltre che dal vano scala a comune, con al proprio interno un servizio igienico”.** **Si precisa che i vani su cui affaccia l'apertura non sono pignorati e che l'aggiudicatario dovrà provvedere alla chiusura del muro stesso.**

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.

### **EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Non sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

## **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ad esercitare l'opzione iva di cui all'art. 10, 1 co. n. 8 bis D.P.R. 633/72.

Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetto ad imposta di registro.

### ***LOTTO 5 ore 10.00***

***Prezzo base d'asta: €.1.734,00***

***Offerta minima: €.1.300,50***

***Rilancio minimo: €. 52,02***

***Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.***

Piena proprietà di **posto auto** sito nel **Comune di Barberino di Mugello (FI) Via Della Miniera snc**, rappresentata al N.C.E.U. al foglio 108, particella 1502, sub. 507 cat. C/6, rendita €. 22,93

-posto auto delle dimensioni di circa m. 5,00 X 2,50 sito all'interno del resede a comune del complesso commerciale.

## **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta LIBERO

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo quanto emerge dalla consulenza tecnica d'ufficio, alla quale si fa espresso riferimento per l'analisi in dettaglio, il complesso ad uso commerciale/produttivo di cui il lotto 5 fa parte, è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2618/97 e successiva variante in corso d'opera e rilasciata il 10.07.2001 (C.E. N.3059/2001).

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile (**LOTTO 5**) risulta conforme al titolo edilizio così come da planimetria catastale.

## **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ad esercitare l'opzione iva di cui all'art. 10, 1 co. N. 8 bis D.P.R. 633/72.

Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata regime naturale di esenzione IVA e soggetto ad imposta di registro.

### ***LOTTO 6 ore 11.00***

***Prezzo base d'asta: €.1.734,00***

***Offerta minima: €.1.300,50***

***Rilancio minimo: €.52,02***

***Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.***

Piena proprietà di **posto auto** sito nel **Comune di Barberino di Mugello (FI) Via Della Miniera snc**, rappresentata al N.C.E.U. al foglio 108, particella 1502, sub. 508 cat. C/6, rendita € 22,93;

-posto auto delle dimensioni di circa m.5,00 X 2,50 sito all'interno del resede a comune del complesso commerciale.

## **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta LIBERO

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo quanto emerge dalla consulenza tecnica d'ufficio, alla quale si fa espresso riferimento per l'analisi in dettaglio, il complesso ad uso commerciale/produttivo di cui il lotto 6 fa parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2618/97 e successiva variante in corso d'opera e rilasciata il 10.07.2001 (C.E. N.3059/2001);

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile (**LOTTO 6**) risulta conforme al titolo edilizio così come da planimetria catastale.

## **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ad esercitare l'opzione iva di cui all'art. 10, 1 co. N. 8 bis D.P.R. 633/72.

Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata regime naturale di esenzione IVA e soggetto ad imposta di registro.

### ***LOTTO 7 ore 12.00***

***Prezzo base d'asta: €.1.734,00***

***Offerta minima: €.1.300,50***

***Rilancio minimo: €.52,02***

***Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.***

Piena proprietà di **posto auto** sito nel **Comune di Barberino di Mugello (FI) Via Della Miniera snc**, rappresentata al N.C.E.U. al foglio 108, particella 1502, sub. 509 cat. C/6, rendita €. 22,93

-posto auto delle dimensioni di circa m. 5,00 X 2,50 sito all'interno del resede a comune del complesso commerciale.

## **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta LIBERO

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo quanto emerge dalla consulenza tecnica d'ufficio, alla quale si fa espresso riferimento per l'analisi in dettaglio, il complesso ad uso commerciale/produttivo di cui il lotto 7 fa parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 2618/97 e successiva variante in corso d'opera e rilasciata il 10.07.2001 (C.E. N.3059/2001);

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile (**LOTTO 7**) risulta conforme al

titolo edilizio così come da planimetria catastale.

### **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ad esercitare l'opzione iva di cui all'art. 10, 1 co. n. 8 bis D.P.R. 633/72.

Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata regime naturale di esenzione IVA e soggetto ad imposta di registro.

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (ovvero il 22 Ottobre 2024 entro le ore 23.59)** personalmente o a mezzo di Avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione **“INVIA L'OFFERTA”** seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre, l'offerta deve contenere, come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32:

- A) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) la descrizione del bene;
- F) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- G) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

I) l'importo versato a titolo di cauzione;

L) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

M) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

N) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

O) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

**All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:**

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

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonchè 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. 143/2017"**, aperto presso **Chianti Banca- Firenze- IBAN IT35Y0867302802000000322983**; e dovrà recare come causale la sola dizione "**versamento cauzione lotto N.**", 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 di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

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

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

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

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

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

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

**effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

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

10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del 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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di Avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono 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.

**Ai sensi dell'art. 26 d.m. 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità procura notarile, con data 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.**

**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.**

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara devono essere fatte pervenire dagli offerenti il giorno prima della data fissata per la vendita e precisamente **entro e non oltre il giorno 22 Ottobre 2024 entro le 23.59** (il giorno prima dell'asta) esclusivamente con modalità telematica.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con **causale "versamento cauzione lotto n."** senza alcun riferimento al numero di RGE della procedura eseguito sul conto corrente della procedura alle seguenti coordinate bancarie:

**conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 143/2017 –  
aperto presso Chianti Banca- Firenze -IBAN  
IT35Y0867302802000000322983.**

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, come meglio chiarito nel paragrafo precedente.

Il Professionista Delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime entro 48 ore, in caso di esclusione o di mancata aggiudicazione del bene (al netto di eventuali oneri bancari) esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il giorno **23 Ottobre 2024** ai seguenti orari:

- **LOTTO 1** ore 9.00;
- **LOTTO 5** ore 10.00;
- **LOTTO 6** ore 11.00
- **LOTTO 7** ore 12.00;

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse. Il delegato procederà alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto**

**alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

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

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

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

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

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

**La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore**

**nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.**

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

### **AGGIUDICAZIONE**

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 **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, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili oggetto della procedura vengono posti in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni: - nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 o 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;

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- Si fa presente che per legge le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50 % del compenso del Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

- Le spese condominiali sono dovute ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., il quale prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario con causale "saldo prezzo lotto n." sul

**Conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 143/2017**

**Aperto presso Chianti Banca- Firenze**

**IBAN:IT35Y086730280200000322983 entro il termine massimo di 120**

**giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza**, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile



all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Il delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il relativo fascicolo.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

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

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

con causale “versamento saldo prezzo di aggiudicazione lotto n.”, 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.

### **LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE**

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 dell’art. 560 c.p.c. comma 6 come modificato dalla L. 8 del 28 Febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell’immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

### **PUBBLICITA’ LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) 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, distribuito con modalità free-press e posta-

target;

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

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

Il professionista effettuerà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

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

### **VISITE ED INFORMAZIONI**

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](http://www.isveg.it). Email: [info@isveg.it](mailto:info@isveg.it).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), , nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato: a mezzo tel. 055.217500 il giovedì dalle 15.30 alle 18.30 o

via email: [giorgiagranata@granatalegal.it](mailto:giorgiagranata@granatalegal.it), PEC:  
[giorgia.granata@firenze.pecavvocati.it](mailto:giorgia.granata@firenze.pecavvocati.it) e reperite sui siti internet indicati in pubblicità  
legale.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Firenze, 12.06.2024

Il professionista delegato  
Avv. Giorgia Granata