

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA EX ART.591 BIS C.P.C
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 348/2020
LOTTI 1 e 2
VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Riccardo Forgeschi professionista delegato alla vendita del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. in data 06/05/2024 nella procedura esecutiva N° 348/2020 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c. considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **06 Novembre 2024 dalle ore 10.00** si procederà **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Nel Comune di Fiesole, Via Fra' Giovanni da Fiesole 31 piena proprietà di

- **Immobile ad uso residenziale di mq.165 (oltre palco morto di mq.25,41) su due piani fuori terra** così composto:
 - al piano terreno ingresso/disimpegno, soggiorno a doppio volume collegato al resede di pertinenza, angolo cottura, un locale non abitabile con annesso bagno da cui si accede ad un terrazzino, un ripostiglio/lavanderia, una camera con annesso bagno;
 - al piano primo una stanza aperta sul vano soggiorno con annesso bagno e un palco morto;
- **posto auto di mq.28 nella autorimessa a comune** collegata direttamente all'appartamento
- **resede di mq.190,00**

LOTTO 2

Nel Comune di Fiesole, Via Fra' Giovanni da Fiesole 31 piena proprietà di

- **immobile ad uso civile abitazione di mq.413 (oltre palco morto di 14,96 mq) su tre piani fuori terra collegati da ascensore** così composto
 - al piano terreno ingresso/disimpegno, locale tecnico sottoscala, ripostiglio sottoscala, tre camere di cui una con bagno riservato, un bagno e due disimpegni;
 - al piano primo un articolato disimpegno da cui si accede a quattro camere, ognuna con bagno privato;
 - al piano secondo grande soggiorno (con scala che collega alla passerella da cui si accede al giardino di pertinenza e al soppalco/palco morto), cucina-pranzo, un disimpegno e un bagno;
- **posto auto di 46 mq nella autorimessa a comune**, collegata direttamente all'appartamento;
- **resede di mq.551**

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., meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Giuseppe Antonio Anglana (CTU) in data 04/05/2022 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 come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia. In particolare **ai due lotti compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti ed enti comuni dello stabile**, fra cui il mappale 23 part.242 sub.505 (bene comune non censibile) che individua il vano scala a comune da cui si accede alla rimessa e il mappale 23 p.lla 242 sub.242 e (graffate) p.lla1167, p.lla 1249, p.lla 1250 sub.501 (beni comuni non censibili) che identificano l'autorimessa a comune tra i due lotti

Gli immobili sono da considerare liberi in quanto occupati dall'esecutata.

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 in tale caso verranno poste a carico della procedura.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole i beni posti in vendita sono così rappresentati:

LOTTO 1

Foglio 23, p.lla 242 sub.503 graffata alla p.lla 893 sub.500, piano T-1, cat.A/7, classe 8, vani 9,5 superficie mq.190, rendita catastale € 1.766,28 quanto all'abitazione

Foglio 23 p.lla 1250, sub.500, piano S1, cat.C/6, classe 8, mq.28, rendita catastale € 167,75 quanto al posto auto

LOTTO 2

Foglio 23, p.lla 242 sub.504 graffata alla p.lla 893 sub.501, piano T-1-2, cat.A/7, classe 9, vani 19,5 superficie mq.403, rendita catastale € 4.229,78 quanto all'abitazione

Foglio 23 p.lla 1250, sub.502, piano S1, cat.C/6, classe 8, mq.40, rendita catastale € 239,64 quanto al posto auto.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

Dalla suddetta CTU risulta che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente il 1967.

Dagli accessi eseguiti dal perito presso i competenti uffici sono risultate, in particolare, le seguenti pratiche edilizie:

- **S.C.I.A. N. 085/2012, Pratica Edilizia n.273 del 2012, presentata il 17/07/2012 (prot. n. 0011664 del 17/07/2012)** per opere edili consistenti in Restauro e Risanamento Conservativo di un complesso Residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso e garage seminterrato. Alla S.C.I.A. N. 085/2012 sono stati allegati l'Autorizzazione Paesaggistica Rep. n.543/11 e l'autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico n.33 del 27/12/2011;
- **S.C.I.A. N. 015/13, Pratica Edilizia n.054 del 2013, presentata il 13/02/2013 (prot. n. 0002568 del 13/02/2013)** per ricostruzione del muro di contenimento;
- **S.C.I.A. N. 116/13 in Variante alla S.C.I.A. N.085/2012, Pratica Edilizia n.116 del 2013, presentata il 07/03/2013,** per varianti distributive all'interno del fabbricato;
- **S.C.I.A. N. 019/16 in Variante alla S.C.I.A. N.085/2012, presentata il 17/02/2016 (prot. n. 3628 del 17/02/2016) (con integrazioni del 03/03/2016 prot. n.4933)** per Variante distributiva interna del fabbricato;
- **Comunicazione di Fine Lavori parziale in data 17/07/2017;**

- S.C.I.A. N. 0119/18, presentata il 15/11/2018 (prot. n. 27387 del 15/11/2018) e successiva integrazione del 12/12/2018) per opere di completamento interne;
- S.C.I.A. N. 013/19 in Variante alla S.C.I.A. N. 0119/18 (del 15/11/2018), presentata il 20/03/2019 per realizzazione di opere esterne di cui all'Autorizzazione Paesaggistica n.6 del 22/01/2019. In particolare, con questa SCIA vengono eseguiti le opere esterne che sono state oggetto di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n.6 del 22/01/2019 e di Dichiarazione di Inizio Lavori ai fini del Vincolo Idrogeologico, Prot. n.27384 del 15/11/2018.

Attualmente gli immobili, le autorimesse le parti comuni non sono provvisti di Agibilità.

Gli immobili risultano ancora oggetto di opere di trasformazione edilizia perché non sono stati ancora ultimati i lavori segnalati con S.C.I.A. N. 0119/18 e successiva variante in Corso d'Opera S.C.I.A. N. 013/19.

Poiché i termini prorogati dal DL 18/2020 sono scaduti il 30/06/22 occorrerà presentare una nuova SCIA verificando la validità dell'Autorizzazione Paesaggistica e dell'Autorizzazione Idrogeologica. In caso di scadenza anche delle due Autorizzazioni, occorrerà, prima di riprendere i lavori di completamento, acquisire le nuove Autorizzazioni. Terminati i lavori, occorrerà che un professionista abilitato attesti la conformità dell'opera e depositi l'Attestazione di Agibilità.

Per quanto riguarda le Planimetrie Catastali, visto che negli immobili Lotto 1 e Lotto 2 sono in essere ancora i Lavori di trasformazione edilizia, e in considerazione che i confini accertati in contraddittori con la proprietà adiacente non sono ancora stati aggiornati presso l'NCEU, al termine dei lavori occorreranno la redazione di tipo mappale, con procedura Pregeo, per correggere in mappa i confini e la redazione di nuova planimetria catastale, con procedura Docfa, dove sarà riportata l'esatta consistenza dell'unità immobiliare, comprensiva del resede di pertinenza p.lla 893 sub 500.

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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, **fatta eccezione per l'atto unilaterale di obbligo edilizio ai rogiti notaio Marcello Focosi del 23.03.2012** rep.7893/2850 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20/04/2012 ai nn.12521/9136 con il quale l'esecutata si è obbligata per sé e i suoi aventi causa a mantenere a tempo indeterminato le autorimesse vincolate quali pertinenze delle

unità immobiliari, a non alienarle separatamente dalle unità stesse e a non modificarne la specifica destinazione d'uso e le superfici.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

Prezzo non inferiore ad Euro 816.300,00

L'offerta minima di acquisto è di Euro 612.225,00, pari al prezzo base ridotto di ¼.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento in caso di gara: € 16.350,00

LOTTO 2

Prezzo non inferiore ad Euro 1.453.400,00

L'offerta minima di acquisto è di Euro 1.090.050, pari al prezzo base ridotto di ¼.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento in caso di gara: € 29.100,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad I.V.A. ai sensi del numero 8-bis dell'art.10 del D.P.R. 633/72 oltre che ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 18.00 del giorno precedente l'asta personalmente o a mezzo di Avvocato.

Anche se si offre mediante Avvocato occorre 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.

L'offerta deve essere presentata esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. Al termine della procedura l'offerente riceverà una mail con il link per il recupero dell'offerta. **Il file contenente l'offerta così scaricato non dovrà essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente, e dovrà essere inviato via pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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;

L'offerta deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art.583 c.p.c..
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ alla base d'asta indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- i) il termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta. Ove indicato, un termine inferiore potrà essere valutato ai fini della individuazione della migliore offerta in caso di pluralità di offerenti. Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale;
- l) le modalità di versamento del saldo prezzo
- m) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta ;
- n) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- p) 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;
- q) 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 del 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 e copia delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia del documento di identità e del 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 “ESEC. IMM. 348/2020 TRIBUNALE FIRENZE” IBAN IT 12 U 08673 02802 000000910810** e dovrà recare come causale la sola dizione “*versamento cauzione*”, senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte. SI AVVISA CHE CHIANTIBANCA POTREBBE NON ACCETTARE BONIFICI ISTANTANEI pertanto, qualora si optasse per questa modalità di pagamento, si consiglia di verificare con il proprio istituto la corretta esecuzione del bonifico prima di procedere all’invio dell’offerta.** Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà dichiarata inefficace .
- 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., allegando la copia dei documenti di identità e del codice fiscale in corso di validità dell’offerente, del coniuge e dell’eventuale presentatore;
- 5) se l’offerta è **effettuata dal genitore o dal tutore per conto di un minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta e dell’eventuale presentatore nonché copia autentica (anche per immagine) dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 6) se l’offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l’offerta e dell’eventuale presentatore , nonché copia autentica (anche per immagine) del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare,
- 7) **per l’ipotesi di cittadino straniero**, l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi nonché i documenti di identità e il codice fiscale in corso di validità dell’offerente e dell’eventuale 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 loro Stato di appartenenza,
- 8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta deve 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 (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).**
- 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. La ricevuta del pagamento telematico dovrà essere allegata all'offerta o attraverso apposita funzione (ove prevista nel modulo web) o mediante allegazione alla pec con la quale verrà inviata l'offerta.
- 12) **la dichiarazione resa con specifico documento pdf di essere edotto sui contenuti della perizia di stima** in ordine agli impianti e di 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.

Le dichiarazioni e i dati richiesti che non possono essere immessi direttamente in fase di compilazione del modulo ministeriale dovranno essere inseriti in documenti separati da allegare telematicamente all'offerta.

Non si potrà tenere conto dei documenti allegati solo alla pec con la quale l'offerta verrà inviata al Ministero, fatta eccezione per la ricevuta del bollo.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero per il tramite di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (trattasi di una particolare casella p.e.c. identificativa, c.d. *pec-id*, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica; questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 D.M. 32/2015), oppure, in alternativa, per il tramite di una qualsiasi casella p.e.c. (anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende formulare l'offerta), purché, in questo caso, l'offerta sia firmata digitalmente.

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.

Si recisa che la qualifica di Presentatore può essere riconosciuta 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 presentata tramite avvocato dovrà essere allegata la procura notarile avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub B) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub C) sarà depositata unitamente alla dichiarazione di nomina.

In ogni caso il presentatore potrà presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

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

SOGGETTI CHE POSSONO ASSISTERE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

In relazione all'art.20 del D.M. 32/2015, che prevede che alle operazioni di vendita possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*” si precisa che, per espressa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, saranno autorizzati esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti (c.d. **SPETTATORE**). 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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà in modalità telematica all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e 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;
- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata;
- non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- 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;
- 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);
- 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.

Gli offerenti saranno avvertiti da Astalegale.net almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, mediante un invito a connettersi al Portale che sarà inviato via pec all'indirizzo di posta elettronica certificata da cui è stata trasmessa l'offerta e via SMS all'utenza cellulare indicata nell'offerta.

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

Il professionista delegato provvederà 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 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) se 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 di Euro 16.350,00 per il Lotto 1 e di Euro 29.100,00 per il Lotto 2**, con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo. La gara 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 tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Gli acquirenti dovranno partecipare alla gara

telematicamente, 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. 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 una volta scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario:

- 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., se non debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

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

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 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.

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.

Ove ne venga fatta istanza dal creditore fondiario l'aggiudicatario 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 al creditore fondiario, egli dovrà versare per intero 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.

Il versamento del prezzo dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta (che non potrà essere superiore a 120 giorni) anche laddove si sia svolta la gara.

Si precisa che il saldo prezzo si considererà effettuato nei termini ove, alla scadenza, le somme dovute risultino accreditate sul conto corrente intestato alla procedura e, se del caso, sia stata fornita al Delegato copia del documento attestante l'avvenuto versamento delle somme dovute al creditore fondiario.

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.

Ove in possesso dei requisiti di Legge l'**aggiudicatario potrà chiedere di usufruire delle c.d. "agevolazioni prima casa"** ai sensi dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché l'applicazione delle imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'art. 10, comma 2°, e della nota dell'articolo 1 della tariffa (come indicati dall'art. 16 del cid. 22 Maggio 1993 n. 155 convertito con modifiche dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993) del Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347. **La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata in originale al Delegato prima del termine per il versamento del saldo prezzo.**

Trattandosi di acquisto di immobili ad uso abitativo e di relative pertinenze, **l'aggiudicatario definitivo, qualora non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali potrà chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile ad uso abitativo. La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata in originale al Delegato prima del termine per il versamento del saldo prezzo.**

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese di trasferimento dell'immobile che verrà conteggiata dall'Agenzia delle Entrate in base al regime fiscale della vendita, come sopra specificato.

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del 50% del compenso spettante al Delegato per la fase del trasferimento del bene, oltre spese generali connesse e altri oneri di Legge, che verranno determinati dal G.E. all'esito dell'aggiudicazione definitiva. Le spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni resteranno a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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) 45 giorni liberi prima della vendita sul quotidiano on line "Firenze Today" nonché, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze;

b) 90 giorni liberi prima della vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito

www.isveg.it unitamente 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) 90 giorni liberi prima della vendita 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, 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.

CUSTODIA E VISITE DELL'IMMOBILE

Custode designato è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FIRENZE, Borgo Albizi 26, Firenze www.isveg.it, tel 055 2340830; mail info@isveg.it.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previa richiesta al predetto Custode da presentare attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche tramite la funzione "PRENOTA VISITA" presente nell'annuncio relativo agli immobili subastati.

REFERENTE DELLA VENDITA – INFORMAZIONI

Referente della vendita è il Delegato Dott. Riccardo Forgeschi al quale è possibile rivolgersi per avere maggiori informazioni (Tel. 055/573841 Email forgerieschi@scfc.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

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 di vendita si applicheranno le disposizioni di Legge vigenti.

Firenze, 19/06/2024

Il Delegato
Dott. Riccardo Forgeschi