

GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G.N. 10066/2021

Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Secondo Avviso di vendita delegata a professionista

Asta Telematica

Il sottoscritto Avv. Francesco Luzzi, avvocato in Firenze, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 03/02/2023, nella procedura del giudizio di divisione n. 10066/2021, 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 D.M. 32/2015 e che la stessa e la società Aste Giudiziarie Inlinea spa risultano attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno 14/01/2027, alle ore 15,30 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 del 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona, con le modalità e alle condizioni che verranno appresso esposte, del seguente bene

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo e ultimo di un più ampio fabbricato con accesso indipendente dal civico n. 11 di Via Leonardo da Vinci nel Comune di Reggello (FI), Località Cancelli, gravato da diritto di abitazione soltanto su 1/3 dell'immobile in favore del debitore esecutato. Tale diritto di abitazione non è stato considerato ostativo alla vendita in quanto destinato ad incidere soltanto sul sorgere del diritto del debitore (per la quota di 1/3) al controvalore del diritto di abitazione ex art. 540 c.p.c. L'appartamento ha accesso dalla Via Leonardo da Vinci mediante cancello pedonale in metallo, resede/giardino e scala esclusivi con pianerottolo esterno al piano primo dal quale si accede all'unità immobiliare che occupa tutto il lato fronte strada dell'edificio (prospetto nord ovest) e porzione dell'adiacente lato destro (prospetto sud est). L'appartamento è composto da tre locali oltre cucina con balcone, doppio disimpegno di distribuzione, bagno e ripostiglio.

La superficie interna netta o superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 80 mq oltre balcone di circa 4 mq e resede esclusivo avente superficie catastale pari a 87 mq. La superficie lorda risulta pari a 95 mq oltre alle superfici accessorie.

Classe Energetica: l'immobile risulta privo dell'attestato di certificazione energetica

Confini: foglio 69 particella 331, foglio 69 particella 332, Via Leonardo da Vinci, salvo se altri.

E' altresì presente una autorimessa posta al piano terra di un più ampio fabbricato (oltre locale centrale termica) con accesso da Via Leonardo da Vinci interno mediante resede a comune, più precisamente a destra per chi guarda la facciata laterale sinistra del fabbricato.

La superficie interna netta o superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a 32 mq, la superficie lorda risulta essere, invece, 35mq.

Confini: resede a comune foglio 69 particella 338 su più lati, foglio 69 particella 154 subalterno 8, salvo se altri.

Estremi catastali appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI), foglio di mappa 69, particella 154, sub.8, graffato con particella 339, cat. A/2, classe 3, cons. vani 5,5, superficie catastale totale mq. 105 totale escluse aree scoperte 95 mq, R.C. Euro 383,47.

Estremi catastali autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI), foglio di mappa 69, particella 154, sub.7, cat. C/6, classe 4, consistenza 32 mq, Rendita lire 160.

Gli attuali dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ed identificano univocamente il bene.

Per una più ampia descrizione si rinvia alla perizia di stima in atti, redatta in data 09/10/2019 dall'esperto nominato dal Giudice.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero da persone.

Ulteriori elementi descrittivi sul lotto unico: il bene sopra descritto è ubicato in una porzione di un edificio per civile abitazione di due piani fuori terra costruito negli anni '70 per accogliere cinque appartamenti dotati di autorimesse e resede esclusivo. L'appartamento è posto nel Comune di Reggello, località Cancelli ed ha accesso dalla Via Leonardo da Vinci mediante cancello pedonale in metallo. Sul lato sinistro dell'accesso si sviluppa il resede/giardino esclusivo che prospetta sulla pubblica Via e sull'adiacente viabilità interna ed è recintato. L'appartamento, in mediocre stato di manutenzione è composto da tre locali di abitazione, oltre cucina dotata di balcone, doppio disimpegno di distribuzione, bagno e ripostiglio. L'autorimessa è la prima a destra guardando il prospetto laterale sinistro dell'edificio ed è accessibile mediante resede a comune non recintato. A fianco dell'autorimessa, più

precisamente a destra della stessa, si trova un modesto vano destinato a centrale termica/ripostiglio ed uno spazio sottoscala. Il fabbricato si trova a pochi chilometri dal centro di Reggello, in un contesto residenziale caratterizzato da villette dotate di giardini privati, confinanti con la campagna e posti in prossimità dell'abitato di Cancelli. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato con facciate finite ad intonaco civile in normale stato di manutenzione, la copertura è del tipo tradizionale a falde con aggetto di gronda piano intonacato, le aperture esterne sono dotate di avvolgibili. L'edificio è stato ampliato nella parte tergale in tempi recenti e si presenta in buono stato. L'appartamento al quale si accede tramite un portoncino in legno è così strutturato: dalla terrazza di accesso si accede in un doppio disimpegno di distribuzione: a destra si aprono i locali di abitazione costituiti da tre ampi locali di abitazione, cucina con balcone, in fondo al corridoio vi è un bagno finestrato e sul lato sinistro del disimpegno vi è un ripostiglio. L'impianto termico, con corpi radianti in ghisa, è privo di caldaia e quindi non funzionante. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e appare vetusto e privo dei requisiti di sicurezza, ancorché non funzionante. Il bagno, collocato in fondo al disimpegno, è dotato di lavabo, vaso w.c, bidet, vasca idromassaggio e riscaldamento costituito da termoarredo elettrico; il rivestimento è in piastrelle di ceramica, nel complesso in buono stato di manutenzione sia per i sanitari che per i rivestimenti

Notizie ai sensi della L. 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie:

La Il fabbricato è stato costruito con licenza di costruzione n. 159 del 28/12/1971 (pratica edilizia n. 159) con autorizzazione di abitabilità Prot. 5659 del 06/03/1975. Il fabbricato è stato oggetto di un ampliamento nella parte tergale (concessione edilizia n. 33/2002 del 25/02/2002 pratica n. 26824/2000) che non ha interessato i beni immobili in oggetto. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello inserisce il fabbricato in zona B "zona di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale", sottozona B3. Dagli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione originaria l'appartamento presenta delle difformità alla scala esterna di accesso al piano primo che è stata realizzata con doppia rampa invece che con rampa unica; la centrale termica/ripostiglio al piano terra presenta la porta in posizione diversa; la diversa consistenza dell'unità immobiliare con scambio di superfici con l'unità contigua per diversa conformazione del ripostiglio; difformità nella dimensione dei locali cucina e pranzo soggiorno, nonché modifiche nelle aperture interne. Anche l'autorimessa presenta delle difformità nella realizzazione di tramezzo interno in cartongesso o simile; nella realizzazione di un vano per servizio igienico con vaso w.c., lavabo e doccia; nell'altezza netta pari a 2,45 m anziché 2,25m. Risulta, dagli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione originaria, che non era prevista alcuna recinzione esterna, ma il giardino/resede esclusivo è, invece, recintato

con muretto basso con sovrastante ringhiera in metallo .Non risulterà, quindi, possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994; tuttavia, stante la natura delle difformità riscontrate, si ritiene però possibile procedere a parziale accertamento di conformità edilizia ordinario secondo le procedure indicate nel D.P.R. n. 380/2001 e della L.R.T. n. 65/2014 per le opere riguardanti l'appartamento, le sistemazioni esterne le centrale termica, in quanto non incidenti sui parametri urbanistici. Sono da ritenersi non sanabili le modifiche apportate nell'autorimessa, in quanto incidenti sui parametri urbanistici, eseguite a detrazione di superficie determinate quali spazi a parcheggio pertinenziali e non conformi alle norme igienico sanitarie.

Formalità pregiudizievoli:

= Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Firenze il 06/03/2019 al n. 6516 Registro Particolare, Registro generale n. 9126, derivante da atto pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Firenze Repertorio 13659/2018 del 27/02/2019 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 dell'appartamento per civile abitazione, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 8 legato con particella 339; autorimessa individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 7.

=. Nota di Trascrizione Registro Generale n. 3047, Registro Particolare n. 2241 del 24/01/2018 dal quale risulta il diritto di abitazione a favore del debitore esecutato, già sopra menzionato.

=. Domanda di divisione giudiziale trascritta in data 14/10/2021 al n. 30430 Registro Particolare.

Modalità e condizioni della vendita:

a) la vendita del sopraindicato lotto avverrà nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova come indicato nella CTU, a corpo e non a misura, con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) **il Lotto Unico** sarà posto in vendita al prezzo base pari ad € 79.875,00 (settantanovemilaottocentoseventacinque,00); l'offerta minima è quantificata in € 59.907,00 (cinquantanovemilanovecentosette,00); in caso di gara, l'aumento minimo è fissato nell'importo non inferiore ad € 2.500,00 (duemilacinquecento,00)

c) gli interessati all'acquisto dovranno - escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge - formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il secondo giorno**

feriale precedente l'asta, personalmente o a mezzo di avvocato, **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.

Se l'offerta è formulata tramite 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 "per persona da nominare", ex art. 579 comma 3, c.p.c.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerita_telematica_PVP.

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

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, deve essere trasmessa a mezzo PEC ad un indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

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.

Qualora l'utente non ricevesse la mail dal portale delle Vendite Pubbliche, deve **"recuperare l'offerta"** tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (V. passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

In merito al "presentatore" previsto nelle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, ovvero al soggetto che compila e eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

In merito alla figura del c.d. "spettatore" previsto dall'art. 20 del DM 32/15 è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del forum, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di

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 possibilità di intervenire in alcun modo.

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o Partita Iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (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, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015);

- 6

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.

Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura in essere presso ChiantiBanca Credito Cooperativo Società Cooperativa intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE PROC.ESEC.10066/2021" IBAN: IT98U0867302802000000909284, ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto. **Il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque (5) giorni lavorativi prima dell'asta** in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. Qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito della gara, in caso di più offerenti l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso ad un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto da parte dell'istituto mutuante della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva, salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ALLEGATI ALL'OFFERTA A PENA DI INAMMISSIBILITA'

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a) in caso di offerta presentata da persona fisica: copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e

copia del documento d'identità del presentatore se è diverso dall'offerente;

b) in caso di offerta presentata da persona giuridica: certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;

c) copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni;

d) qualora l'offerente (o più offerenti) intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata come copia per immagine;

e) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni, intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente;

f) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di un amministratore di sostegno, copia del documento di identità in corso di validità e 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;

h) qualora l'offerente sia un soggetto facente parte dell'Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso, oltre a quelli ordinariamente richiesti;

i) qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse un cittadino italiano;

l) qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno;

m) 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 la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

o) 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 (controllare)**

p) richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

Versamento bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma c.p.c.

Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. 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 portale,

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgare a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione

alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita, il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite mail) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso. Non sono validi rilanci inferiore al minimo come sopra specificato, né quelli effettuati scaduto il termine stabilito.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. E' possibile contattare l'indirizzo mail garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della Procedura.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori, procedente o intervenuto, sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni, nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo 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 120 giorni dall'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà, nel medesimo termine, versare il restante 15% del saldo prezzo mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.

Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche con riferimento alla Legge 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n.380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., il tutto come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio- urbanistica.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, sesto comma 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre apposito modulo. Maggiori informazioni in tal senso potranno essere reperite presso il Custode Giudiziario nominato I-V.G. con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n, 32 (055/2340830).

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'Ordinanza di vendita, a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

1. sul giornale a rilevanza locale "NEWSPAPER ASTE" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze in versione digitale, nonché sul periodico quindicinale "ASTE GIUDIZIARIE Edizione nazionale", in versione digitale, edito da Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

2. sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.astegiudiziarie.it,



www.isveg.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relativi allegati.

3. sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche - PVP" ai sensi dell'art.490 comma 1 e 631 bis c.p.c.

N.B: La partecipazione alle operazioni di vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale d'ufficio e nei suoi allegati, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Firenze, 2 ottobre 2026.

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Luzzi

