

TRIBUNALE DI FIRENZE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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

Procedura esecutiva n. 258/2024 – (c.d. rito Cartabia)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Laura Borino, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 23.02.2026, nella procedura esecutiva n. 258/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che le stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica,

avvisa

- che il giorno **21 ottobre 2026 alle ore 15,00** e ss procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, **alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrone** degli immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui si tratta, un fondo ad uso commerciale di 43 mq catastali con due ampi affacci a piano terra sulla pubblica via, è ubicato all'interno delle mura del centro storico, in Oltrarno e precisamente è situato in Borgo San Frediano ai civici 119/r e 121/r.

L'unità commerciale è parte di un antico edificio di impianto storico ottocentesco, edificato quindi in data antecedente al settembre 1967.

Il fabbricato si sviluppa in cinque piani fuori terra, edificato con struttura portante in muratura mista e facciata condominiale intonacata con fregi alle finestre e ai cornicioni, si presenta finiture comprese, in buone condizioni di manutenzione.

I due affacci su strada sono dotati di eleganti serramenti in ferro e vetro: l'ingresso con apertura a battente corrisponde al 121/r, mentre l'altro è fisso nella parte inferiore ma con due aperture per l'aerazione nella parte superiore tipo vasistas.

Varcato il portone vi è un piccolo disimpegno e per entrare nella restante porzione del fondo, **l'accesso è possibile solo attraverso il fondo confinante di altra proprietà con ingresso dal civico 123/r.**

Questa situazione, si è verificata a seguito del precedente pignoramento e della successiva assegnazione di una sola porzione (catastalmente autonoma) dell'ex ristorante, che ovviamente aveva un'unica organizzazione di impianti e percorsi e che ha lasciato il bene in oggetto privo di accesso autonomo.

Entrando quindi attraverso l'unità confinante si accede al vano principale dotato di una varco su strada con funzione di sola vetrina munito di serramento fisso con due aperture alte per l'aerazione tipo vasistas e corrispondente al civico 119/r (ex cucina).

Si rileva che l'impianto elettrico è sottotraccia e sulle pareti sono presenti: un quadro elettrico, delle placche munite di coperchio, degli interruttori industriali e varie scatole di derivazione; si trovano inoltre porzioni sezionate di impianto di aspirazione dei fumi, un tubo del gas con valvola, un tubo di scarico di lavandino e due rubinetti sottolavabo.

Nella relazione allegata ai lavori di ristrutturazione della SCIA n.11275/2017 che comprendeva il progetto del ristorante nella sua interezza (immobile in oggetto e immobile confinante) si legge, per quanto riguarda la porzione

dell'immobile in esame che nel piccolo vano di accesso al locale è posizionata “ ..la nuova fossa biologica, completamente separata e isolata dai locali interni, per le operazioni di spurgo sarà accessibile direttamente dall'esterno..” e “..il nuovo pozzetto degrassatore che pur se collocato all'interno della cucina, al di sotto dell'esistente vespaio areato esteso per l'intera superficie dei locali, sarà dotato di un'apposita tubazione direttamente collegata con l'esterno necessaria allo spurgo e alla pulizia dello stesso.”

Nella zona centrale si trova un magazzino (ex dispensa) privo di areazione diretta.

Sul retro del locale, sempre attraversando dall'unità confinante il secondo varco, entriamo in un piccolo disimpegno e in un ambiente chiamato ex spogliatoio, procedendo troviamo due servizi igienici, uno di ridotte dimensioni con wc, lavabo e un boliler per la produzione di acqua calda sanitaria e uno di più ampie dimensioni “..atto alla fruizione di persone diversamente abili..” In particolare quest'ultimo con materiali di buona qualità è organizzato con un lavabo, un wc e un piatto doccia a filo pavimento. Tutti i locali si presentano in buono stato di manutenzione.

Ancora nella relazione tecnica della SCIA sopra citata possiamo leggere che “..tutti i servizi igienici così come lo spogliatoio saranno dotati di un adeguato impianto di areazione meccanica ad estrazione intermittente...” ma, si fa presente che gli impianti appartenenti in origine a tutta l'organizzazione del ristorante risentono della separazione dei locali come precedentemente descritto, appaiono interrotti e non più integri ne autonomi. Alla CTU non è stata fornita alcuna conformità degli impianti, ma vista la separazione dei locali che comprendevano l'intero ristorante non sarebbe comunque più valida.

Inoltre nella relazione integrativa del 02/01/18 della citata SCIA n. 11275/2017 si legge ” ...sia l'areazione dei bagni che l'espulsione dei fumi e vapori di cottura della cucina saranno opportunamente assicurati a mezzo di

idonei condotti di evacuazione indipendenti e già esistenti e già con sbocco diretto in copertura...”.

Nel Piano Operativo (approvazione 08/05/24) del Comune di Firenze - disciplina del suolo e degli insediamenti - l'immobile è classificato nell'ambito del nucleo storico (Zona A- sottozona A1) art.11 tipi di intervento N.T.A.

Nell'ambito dei Beni Paesaggistici l'immobile è compreso nel D.M.218/1953 Sponde Nord e Sud dell'Arno art.136 D.Lgs.42/04 lettere c) e d).

I due fondi catastalmente autonomi risultano urbanisticamente ancora oggi in comunicazione “funzionale” in forza della SCIA n.11275/2017; i due fondi, contigui, sono infatti comunicanti fra loro attraverso due passaggi nella muratura portante, modifiche queste ammesse e apportate con la citata SCIA. Il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L), aveva provveduto a chiudere con dei pannelli in legno avvitati alla muratura i due passaggi di comunicazione, di conseguenza l'accesso al fondo in oggetto, nella totalità della superficie, ad oggi, è possibile solo attraverso il fondo confinante, dopo la rimozione dei pannelli.

Per maggiori chiarimenti si rinvia alla perizia ed alle integrazioni di CTU in atti.

DATI CATASTALI.

Il bene è rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio 169, part. 64, sub.1, categoria C/1, classe 8, Cons. 43 m2, totale 40 m2 rendita €1.379,09 zona censuaria 1

Presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati Comune di Firenze è depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana, ultima planimetria in atti prot. n. FI0070719 del 23/05/2017.

La planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre non sono presenti le due aperture sul muro che attualmente mettono in collegamento funzionale il bene con l'unità confinante. In sostanza la planimetria catastale non risulta aggiornata nelle modifiche apportate con la SCIA per manutenzione straordinaria n.11275/2017.

Le difformità riscontrate non incidono in maniera sostanziale sulla consistenza ma sull'eventuale variazione nel classamento e di conseguenza, sulla rendita catastale. Si fa notare che la spese da sostenere per l'aggiornamento della planimetria saranno detratte dal valore di mercato dell'immobile

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è giuridicamente libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in € **118.900,00** (centodiciottomilanovecento/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € **89.175,00** (ottantanovemilacentosettantacinque/00).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 3.600,00 (tremilaseicento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad IVA

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come risulta dalla perizia depositata dell'Arch. Sandra Pratesi, a cui integralmente si rinvia, dalle indagini svolte presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Firenze e presso il Settore Sismica della Regione

Toscana, sono state individuate, in riferimento all'immobile in oggetto, le seguenti pratiche edilizie:

- Settore Sismica, "Relazione di fine lavori e Certificato di Rispondenza" depositati in data 12/01/2018 in riferimento pratica SCIA n.11275/2017.
- Pratica edilizia SCIA n.11275/2017 manutenzione straordinaria, borgo San Frediano 119/r, 121/r, 123/r, 125/r. Protocollo del 13/11/2017 n.361439/17 e successive integrazioni documentali. Alla scrivente non risulta depositata la "comunicazione di fine lavori".

Si evidenzia che la "Relazione di fine dei lavori strutturali" e il "Certificato di Rispondenza" depositati al Genio Civile, sono stati presentati nei termini di legge (diversamente dalla SCIA che risulta carente dell'obbligatoria "comunicazione di fine lavori") e, come indicato al CTU dalla segreteria edilizia privata "la mancanza del deposito della comunicazione di fine lavori e dell'aggiornamento catastale non incide sul titolo edilizio, fermo restando la validità temporale dello stesso, come determinata dalla Legge (comprensiva delle proroghe disposte ex lege).

In tal senso, salvo che la datazione del deposito di fine lavori strutturali suggerisca un ritardo nell'esecuzione rispetto al termine temporale della SCIA, o che le opere siano state realizzate con variazioni sostanziali, non riconducibili al regime di cosiddetta "variante finale", non è necessario avere procedure di regolarizzazione".

- Attestazione di deposito Settore Sismica in data 16/11/2017 prot. 2017091605 e succ. integrazioni, nuove aperture su muro strutturale prog. n. 40802, prot. n. 2017091604, collegamento solo funzionale di muratura portante di due unità immobiliari, riorganizzazione di servizi igienici, tramezzature, nova fossa biologica e pozzetti.

- Parere preventivo n.2179/2018 sulla riapertura dei sopra porta tamponati che accoglievano il volume delle serrande; parere favorevole;

- SUAP scia 11275/17 n. prot. 1522/2018 del 02/01/17;

Nelle pratiche che precedono sono rappresentati i lavori eseguiti su tutta la consistenza dell'ex ristorante che come già detto, riguardava i due fondi commerciali uniti formalmente e non catastalmente;

- Pratica edilizia, Deposito dello stato legittimo n.4948/2017 borgo San Frediano 119/r difformità nelle tramezzature;
- Pratica edilizia, DIA n.2747/2000, borgo San Frediano 119/r realizzazione di vespaio, adeguamento impianto elettrico, nuovo impianto sanitario, tramezzature;
- Pratica edilizia art.26 n.1525/1990 opere interne.

Si evidenzia che la SCIA n.11275/2017 in manutenzione straordinaria, ultima pratica edilizia depositata, anche se sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, non rilascia la conformità urbanistica del bene. La SCIA (come meglio descritto in premessa ed al quesito n.4) comprende il locale in oggetto e quello adiacente nella loro interezza e organizzazione dei percorsi distributivi, considerando unitariamente anche gli impianti.

Inoltre con la vendita del fondo adiacente - che non ha tenuto in considerazione il legame urbanistico fra le due unità - il bene in oggetto è attualmente non conforme.

Al fine di “.. dotare il bene di autonomo accesso sulla via” cioè per consentire l'accesso all'intero fondo occorre eseguire alcuni lavori sulle murature, dalla CTU considerati come il minimo indispensabile e come meglio descritto in perizia ai punti 1 e 2.

Eseguito l'accesso, sarà possibile riorganizzare e rendere conforme il fondo con le lavorazioni descritte nei punti 3, 4, 5, 6 di cui alla perizia.

1 – rimozione della parete di cartongesso per mettere in comunicazione l'ingresso su strada con il vano ex-cucina. Si considera necessaria la rimozione di tutta la parete per una lunghezza di 4 metri circa (mq. 13 circa); costo della demolizione, smaltimento del cartongesso e dei due infissi giacenti in loco €1.700,00;

2 - demolizione di una porzione di parete in muratura spessore 10 cm. a confine con il bagno per creare un passaggio, per una larghezza di un metro circa (mq. 3 circa)

€400,00 compreso smaltimento dei materiali;

Da considerare inoltre l'intervento di un idraulico per l'accecamento delle condutture (ex cucina e bagno) €500,00;

Inoltre si indica anche il costo per la chiusura dei due passaggi di comunicazione con il fondo confinante, comprese rifiniture a intonaco: stimato € 1.300,00.

Costo totale per i lavori di solo accesso all'intero fondo (senza conformità):

€3.900 ,00

Per rendere urbanisticamente conforme il fondo, dopo averlo reso accessibile con i lavori precedentemente descritti occorrere invece preventivare un lavoro più articolato consistente in:

3 – riorganizzazione funzionale degli spazi: la parete oggetto della parziale demolizione (vedi punto 2) nel retro bottega è una parete divisoria con uno dei due bagni esistenti, occorrerà quindi progettare una diversa distribuzione degli spazi con lavori di muratura compresa la modifica del controsoffitto, si prevede anche l'installazione di due porte. Si stima per tali lavori un costo di €6.000,00;

4 – riorganizzazione degli impianti: verifica e messa a norma dell'impianto elettrico, idraulico e del gas con relative dichiarazioni di conformità, si stima un costo di €3.500,00;

5 – per regolarizzare quanto esposto in tutti i punti che precedono, occorrerà da parte di un tecnico abilitato, presentare un progetto al Comune di Firenze tramite una pratica edilizia che legittimi la nuova distribuzione degli ambienti e sciolga la fusione di fatto dei due fondi che componevano tutto l'ex ristorante, compresi costi di segreteria, sono stimati €3.800,00.

6 - aggiornamento catastale, diritti di segreteria €400,00 totale lavori per accedere in autonomia e rendere conforme il fondo: € (3.900 + 13.700) = 17.600,00 oltre oneri di legge

In sintesi, secondo la CTU, l'immobile nella condizione allo stato di fatto:

1 - può essere visionato interamente solo attraverso la consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione, ed eseguita durante il sopralluogo. In alternativa il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L) dovrebbe concordare l'accesso per le visite con il proprietario del fondo confinante il quale, alla scrivente ha dichiarato la disponibilità a permettere il passaggio attraverso la sua proprietà;

2 – per accedere in completa autonomia invece, occorrerà istituire una pratica edilizia che sciolga la fusione con il fondo confinante, regolarizzi gli impianti e ottenga la conformità urbanistica, con un costo stimato in € 17.600,00 oltre oneri di legge.

Per maggiori precisazioni, si rimanda alla perizia depositata in atti.

SPESE ED ONERI CONDOMINIALI

Lo Studio dell'amministratore di condominio, ha comunicato al CTU la previsione di spesa per l'esercizio ordinario 2025, che risulta essere pari a €441,61.

Relativamente al bilancio, per la sezione straordinaria, l'amministratore ha precisato l'importo di €4.079,98 = riferito al debito facente capo all'unità immobiliare in questione, che dovrà eventualmente essere rimborsato al condominio dall'aggiudicatario, per quanto di sua spettanza.

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** personalmente o a mezzo di

Avvocato munito di procura notarile, **esclusivamente con modalità telematica.**

Le offerte dovranno essere presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia. Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale. L'offerta per la vendita telematica è irrevocabile e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015, tra cui: 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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del

prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerta, una volta compilata, **DEVE** essere trasmessa all'indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertappp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente. L'invio può essere effettuato con due diverse modalità: 1) mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa; 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della cauzione (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (vedi successivo paragrafo);
- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" (ovvero un avvocato munito di procura notarile) se persona diversa dall'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero

la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);

- se l'offerente è 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;

- dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".

- eventuale indicazione 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 4 comma c.p.c.;

- richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo

prezzo).

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica oppure all'offerente che firma digitalmente la busta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un presentatore, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, esclusivamente in favore di un Avvocato, eventualmente anche per persona da nominare ex art.579 ult.co. c.p.c.. In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto

corrente della procedura. Si invita ad effettuare prudenzialmente **il bonifico** della cauzione **ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura sia visibile al momento della vendita. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Dati per il bonifico: conto corrente presso Chianti Banca intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. 258/2024 - IBAN: IT10I0867302802000000930859, causale "versamento cauzione" In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di 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 stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere effettuato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA.

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)**

le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; 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.

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; 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).

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale.

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 presenza di più offerte presentate per quel lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi

abbia offerto il prezzo più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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. In presenza di istanza di assegnazione si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base. Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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.

Si specifica che il creditore procedente è parte di un contratto di mutuo fondiario per cui l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, com. 5 del D. Lgs. 1.9.93 n. 385, 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", 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 Professionista 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.

L'aggiudicatario nel caso in cui non 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 ed i

tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

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

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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire tutte le informazioni prescritte dall'art. 22 Dlgs 231/2007 (Legge Antiriciclaggio) con dichiarazione scritta utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale con l'avvertenza che in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il GE non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 co. 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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) sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net S.p.A. e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

E' facoltà del creditore procedente chiedere, a propria cura e spese, con

istanza da inoltrare direttamente al delegato, che un estratto dell'avviso di vendita sia redatto e pubblicato tramite Astalegale.net su uno o più dei seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- LA REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG.

Quest'ultima spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione una sola volta per, al massimo, due quotidiani.

b) sui seguenti siti internet: www.astemobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it a cura di Astalegale.net S.p.A. e su www.astegiudiziarie.it a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis 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.

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.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, tramite il sito www.isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet sopra indicato nonché sul sito www.tribunale.firenze.giustizia.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato, email l.borino@lauraborino.it tel. 055.0171271.

Il professionista delegato

Avv. Laura Borino