



TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE V CIVILE

Procedura di Sovraindebitamento – Piano del Consumatore N. 3/2021

Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, art. 174, comma 9

Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il liquidatore ex art. 13 comma 1, L. 3/2012 del piano del consumatore, dr.ssa Martina Coltelli con studio in Firenze Via Puccinotti n. 43 – mail martina.coltelli@gmail.com - Telefono 3356824208

AVVISA

che in data 10 marzo 2026 ore 15:00 presso lo Studio del Liquidatore in Firenze, Via Puccinotti, n.43, si procederà alla vendita in modalità sincrona telematica del seguente bene immobile:

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare articolata tra piano interrato, piano terra e piano primo, ubicata in S. Felice a Cancello (CE) alla via S. Pietro (già via Talianico n. 177 e via Costarella), snc, composta da: – un vano deposito al piano terra, con un vano cantina pertinenziale (sub 7), al piano seminterrato e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato; – porzione di fabbricato ubicata alla via S. Pietro (già via Talianico n. 177 e via Costarella) composta da un vano cucina al piano terra con annesso bagno e forno da pane, e tre vani, disimpegno, w.c. e vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo (sub 5); - piccolo frutteto antistante la proprietà; Il tutto confinante, a nord beni xxxxxxxxxxxx, ad est con xxxxxxxxxxxx, a sud con l'alveo Costarella, ad ovest con via Costarella, salvo altri, riportato nel n.c.e.u. del comune di S. Felice a Cancello (CE) al foglio 27, particella 430, sub 7 e 5;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine al piano terra (sub 5) si sono rilevati tramezzi non corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio della camera; al piano primo la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone. Inoltre, al piano terra i vani (sub 5 e sub 7) sono collegati mediante un varco di accesso non riportato; lo stato dei luoghi non è risultato del tutto conforme alla S.C.I.A. Prot. n. 3878 del 21/04/2011, della quale non è stata riscontrata la totale conformità, in quanto presenti volumi ulteriori non riportati nei grafici e di un ampliamento di superficie realizzato nel vano scala nel vano scala; non risulta ordine di demolizione del bene; ricadono in zona A1.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta con i seguenti identificativi: Comune di S. Felice a Cancello – sezione fabbricati. Al Foglio27, Part. 430 Sub. 5, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Sup. catastale 154 m² m², Rendita catastale Euro 232,41. Al Foglio27, Part. 430 Sub. 7, Categoria C/2, Classe 3, Sup. catastale 56 m² Totale: 54 m², Rendita catastale Euro 153,28

Per l'unità immobiliare in oggetto, risultano le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia N. 375/85 avente come oggetto la nuova costruzione, rilasciata in data 12.07.1985, con varianti n. 469 del 01.10.1986 e n. 673 del 17.09.1987, come dichiarato dal perito geom. Luca Mutti.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 51.765,00

OFFERTA MINIMA : Euro 44.000,25

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

PENDENZE CONDOMINIALI:

Il CTU, nella sua relazione, cui si rimanda integralmente, da atto che il complesso immobiliare è inserito in un piccolo fabbricato per la gran parte intestato ai debitori e pertanto non è presente alcuna gestione condominiale. Al momento della stesura dell'elaborato di stima, non risultavano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite.

REGIME FISCALE

La presente vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza che disciplina la vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura di sovradebitamento dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

GRAVAMI - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI - DIFFORMITA'

Il CTU, nella sua relazione aggiornata al 16.11.23, da atto che, sui beni di cui al Lotto in esame risultano le seguenti formalità:

Iscrizione n. 4978 /402 del 18/02/2015. Nascente da atto di mutuo fondiario per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Firenze, del 11/02/2015, rep. 13041/11495, a favore di: Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A., sede Roma, C.F.:xxxxxxxxxxxxxx, Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxx , il xxxxxxxxxxxxxxxx, CF.: xxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxx, C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (entrambi per la quota di ½ ciascuno di nuda proprietà sui beni al sub 7 e di ½ di proprietà ciascuno sui beni in San Felice a Cancello, C.F., Fg.27, Mapp.430/5); xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxx, ad xxx C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (per la quota di usufrutto sui beni in C.F., Fg.27, Mapp.430/7); per Mutuo di Somma cap.le: €. 182.246,98 — durata anni 20 — Ipoteca di Somma Totale: €.364.493,96, sugli immobili in oggetto.

Trascrizione n. 23631 /17983 del 10/08/2020. Nascente da pignoramento rep. n. 4441, del 25/06/2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Santa Maria Capua Vetere (CE), A favore: Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A, con sede in Roma (RM), codice fiscale: xxxxxxxxxx, Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxx CF.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (entrambi per la quota di ½ ciascuno di nuda proprietà sui beni al C.F., Fg.27, Mapp.430, sub 7 e di ½ di proprietà ciascuno sui beni in San Felice a Cancello, C.F., Fg.27, Mapp.430, sub 5); xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxxxxxx, ad xxx Sanfelice, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (per la quota di usufrutto sui beni in C.F., Fg.27, Mapp.430 sub 7) - Gravante sugli immobili in oggetto

Diffidate urbanistico-edilizie

Il CTU da atto inoltre che dalle indagini svolte presso l’Ufficio Tecnico, è emerso che la pratica edilizia menzionata (D.I.A. Prot n°3878 del 2011 e successiva integrazione prot. n° 5754 del 16/06/2011), in relazione allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, non è totalmente corrispondente. Infatti, si possono scorgere degli ampliamenti volumetrici eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo, sia al piano terra con la realizzazione di un bagno, sia al piano primo con la realizzazione di un ripostiglio sul balcone e di un ampliamento sul lato nordovest. Inoltre, sono state riscontrate modifiche interne non regolarizzate nel corso del tempo. Le opere realizzate in abuso non sono sanabili ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 e pertanto si dovrà procedere con l’abbattimento delle stesse. Al momento non esiste alcun provvedimento di abbattimento delle opere abusive da parte dell’ufficio tecnico. Per regolarizzare i beni dal punto di vista urbanistico, sarà necessario una S.C.I.A. per il ripristino dei luoghi. Il costo si aggira sui €. 3.500,00 per gli adempimenti tecnici, catastali e di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). Per gli interventi di demolizione e di ripristino dei luoghi si ipotizza una spesa di circa € 4.500,00.

Difformità Catastali

Il CTU nella sua relazione, cui si rimanda integralmente riferisce, infine, **che è stata** riscontrata difformità catastale tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti. Difatti, al piano terra (sub 5) si sono rilevati tramezzi non corrispondenti nel vano scala e un bagno realizzato al servizio della camera; al piano primo la chiusura di un piccolo ripostiglio sul balcone e di un ampliamento di superficie realizzato nel vano scala. Inoltre, al piano terra i vani (sub 5 e sub 7), sono collegati mediante un varco di accesso non riportato. **Pertanto, dovranno sostenersi spese di €. 8.000,00 per sanare le difformità urbanisticoedilizio-catastali.**

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella **relazione di stima** a firma del Arch. Arzillo Gaetano datata 20.02.2023 e ulteriore perizia di stima del 16.11.2023 **che devono essere consultate dall’offerente ed alle quali si fa espresso rinvio**, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e 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 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.
2. L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza della procedura, se necessario.
3. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell’acquirente.
4. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere **effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**.
6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL’OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte d'acquisto, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (09 marzo 2026)**, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta, inoltre, deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 un amministrato 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;
- 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 del saldo prezzo;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l. 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;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. **Copia di un documento d'identità** in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e del coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. **La mancata**

allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

2. Se l'offerta viene presentata per conto di una **società**, occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare, nella busta telematica, oltre al documento del presentatore, anche un certificato del Registro delle Imprese aggiornato (non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oppure estratto autentico notarile della delibera, della procura o dell'atto che autorizza la sua partecipazione all'asta e che giustifica i suoi poteri. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
3. **Ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che 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;
4. ricevuta di avvenuto pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00;
5. **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. “prima casa”), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
6. se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia di un documento d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'autorizzazione del giudice tutelare. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
7. se l'offerente è interdetto, o inabilitato, o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia di un documento d'identità e del codice fiscale sia dell'offerente che del minorenne, o dell'interdetto, o dell'inabilitato o dell'amministrato di sostegno. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
8. se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità copia anche per immagine della procura – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
9. se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza, allegando copia della documentazione che comprovi l'esistenza di tali presupposti. **La mancata allegazione della documentazione in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

10. L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente.

11. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il "presentatore" può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato o di un "presentatore" all'offerta **dove essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte – rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

12. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

13. ricevuta del versamento del bollo pari ad € 16,00. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

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

Il liquidatore 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. La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso, 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Giudice 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.

VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente della Procedura di Sovraindebitamento n. 3/2021 :

C/corrente n. 299 032 323484-86 presso la ChiantiBanca di Firenze Novoli intestato Tribunale di Firenze - Procedura Sovraindebitamento n. 3/2021 .

IBAN: IT 80 W 08673 02802 000000323484 Causale "Versamento cauzione",

Il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente **almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita**, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la

presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO - del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati.**

PRESENTATORE

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 è riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a: **a)** offerente diretto; **b)** avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; **c)** avvocato per persona da nominare. In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (**10 marzo 2026 ore 15:00**) il liquidatore procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura. Il liquidatore dichiarerà inefficaci 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 precise; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente; 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 da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete 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.astetelematiche.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 DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita il **liquidatore** procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura e alla delibera sulle stesse. In caso di unica valida offerta presentata per quel lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore alla base d'asta. Se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate

istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) DM. 32/2015, sul prezzo offerto più alto ai sensi dell'art. 573 cpc (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); In presenza di più valide offerte presentate per quel lotto, il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salve eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato agli offerenti ammessi. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno **trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta**, senza che vi siano stati ulteriori rilanci.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. **SINCRONA TELEMATICA** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f del DM 32/2015. La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti verranno effettuate per via telematica). Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti**.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal liquidatore. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita senza la possibilità di intervenire in alcun modo. Il liquidatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 offline 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 (purché non inferiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il Professionista Delegato ritenga che non via siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 3.500,00. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base; b) se inferiore al prezzo base (purché non inferiore all'offerta minima).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo a chi ha presentato l'offerta per primo.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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 in sede di stima degli immobili.

SPESE DI AGGIUDICAZIONE

La vendita è soggetta a imposta di registro, alle imposte ipotecaria e catastale. L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione, dovrà versare oltre al saldo prezzo anche una somma, a titolo di spese, derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali esattamente quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate), e del connesso rimborso spese generali ed accessori di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione),

mediante bonifico sul conto corrente della procedura all'IBAN sopra indicato, nel termine perentorio, non prorogabile, di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", 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.

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.

Si precisa che gli onorari d'asta, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita (di cui al punto sub 3 che precede), sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice della procedura nell'ordinanza di vendita. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del liquidatore, almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ed a spese del creditore precedente:

- a) sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.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.;
- b) Rivista online, edita da Astegiudiziarie, visibile all'indirizzo press.astegiudiziarie.it;

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 Liquidatore all'indirizzo mail martina.coltelli@gmail.com

INFORMAZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita sincrona telematica, ai sensi del DM 32/2015". Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati e nella relazione integrativa e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del DLgs n.192/05, la espressa dispensa, della procedura ,



dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero telefono: 0586/20141. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.



Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Firenze, 10/12/2025



Il liquidatore
Dr.ssa Martina Coltelli

