TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA EX ART.591 BIS C.P.C

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 213/2019

LOTTO 13

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Riccardo Forgeschi professionista delegato alla vendita del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. in data 07/07/2025 nella procedura esecutiva N° 213/2019 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c. considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **13 Gennaio 2027 alle ore 17.00** si procederà **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 13

Nel Comune di Firenze, Via Vittorio Alfieri n.8 piena proprietà di posto per motocicli coperto di forma pressochè triangolare e delimitato da muretto, di mq. 11,50, posto al piano seminterrato. Al bene si accede percorrendo la rampa d'accesso carrabile a comune con altre unità immobiliari che collega la predetta via Alfieri all'ampia zona di autorimessa adibita a posti auto privati e allo spazio di manovra.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Renato Pozzesi (CTU) in data 22/03/2024 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

L'IMMOBILE È LIBERO

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i beni sono rappresentati al foglio di mappa 168, particella 15, subalterno 562, cat. C/6, classe 7, mq.12, rendita catastale € 109,70.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

Come indicato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato conforme a livello urbanistico, mentre a livello catastale risultano piccole difformità che non incidono sulla rendita.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo non inferiore ad Euro 22.680,00

L'offerta minima di acquisto è di Euro 17.010,00, pari al prezzo base ridotto di ¼.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento in caso di gara: € 700,00

REGIME FISCALE

La vendita è esente da IVA ai sensi dell'art.10 n.8-bis) del D.P.R. n.633/72 e soggetta alle imposte di registro ipotecaria e catastale.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23:59 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giorno precedente l'asta **personalmente o tramite avvocato**

L'offerta deve essere presentata <u>esclusivamente</u> 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 **con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015. A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati** Al termine della procedura l'offerente riceverà una mail con il link per il recupero dell'offerta. **<u>Il file contenente l'offerta così scaricato non dovrà essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente,</u>** e dovrà essere inviato via pec all'indirizzo <u>offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.</u>

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile). Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante. In caso l'offerente sia una società dovrà essere indicata la partita IVA. Non sarà possibile intestare l'immobile a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggetto diverso da colui che è indicato come offerente, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art.583 c.p.c..

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre ¼ alla base d'asta indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;

i) il termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inammissibilità dell'offerta. Ove indicato, un termine inferiore potrà essere valutato ai fini della individuazione della migliore offerta in caso di pluralità di offerenti. Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale;

l) le modalità di versamento del saldo prezzo

m) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta ;

n) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO, nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR);

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

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

q) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

r) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, **salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) **in caso di offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
2) **in caso di offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante e copia delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonchè copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
3) **in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore
4) **ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "ES. IMM. NRG 213/2019 TRIBUNALE FIRENZE", IBAN IT52Y0867302802000000926017"** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta**. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**
5) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., allegando la copia dei documenti di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente, del coniuge e dell'eventuale presentatore;
6) **se l'offerta è effettuata dal genitore o dal tutore per conto di un minorenne,** dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore nonché copia autentica (anche per immagine) dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore , nonché copia autentica (anche per immagine) del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare,

8) **per l'ipotesi di cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi nonché i documenti di identità e il codice fiscale in corso di validità dell'offerente e dell'eventuale presentatore:
   - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
   - da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
   - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro Stato di appartenenza,

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

10) **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 comma 3 c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

12) **ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, **salva regolarizzazione successiva** in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

Le dichiarazioni e i dati richiesti che non possono essere immessi direttamente in fase di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compilazione del modulo ministeriale dovranno essere inseriti in documenti separati da allegare telematicamente all'offerta.

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

SOGGETTI CHE POSSONO ASSISTERE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

In relazione all'art.20 del D.M. 32/2015, che prevede che alle operazioni di vendita possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" si precisa che, per espressa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, saranno autorizzati esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati (c.d. **SPETTATORE)**. La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà in modalità telematica all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

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

- presentate oltre il termine fissato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonchè della documentazione sopra indicata;
- non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015;
- che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- proposte dal soggetto debitore (anche per il tramite di procuratore legale)
- proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente
- ulteriori e successive rispetto alla prima, ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita che siano presentate dallo stesso presentatore.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- In caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) se non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- In caso di più offerenti il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e **con il rilancio minimo in aumento di Euro 700,00**, con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Gli acquirenti dovranno partecipare alla gara telematicamente, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati una volta scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.,** se non debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **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.

- Se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
Si precisa che il saldo prezzo si considererà effettuato nei termini ove, alla scadenza, le somme dovute risultino accreditate sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

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

Qualora il bene possa essere destinato a pertinenza di altro immobile ad uso abitativo, l'aggiudicatario definitivo, qualora non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali potrà chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile ad uso abitativo. **La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata <u>in originale</u> al Delegato <u>prima del termine per il versamento del saldo prezzo.</u>**

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, **l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta** nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, **nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

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

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net.

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

CUSTODIA E VISITE DELL'IMMOBILE

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

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

REFERENTE DELLA VENDITA – INFORMAZIONI

Referente della vendita è il Delegato Dott. Riccardo Forgeschi, al quale è possibile rivolgersi per avere ulteriori sommarie informazioni (Tel. 055/573841 Email forgeschi@scfc.it).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si applicheranno le disposizioni di Legge vigenti.

Firenze, 16/10/2026

Il Delegato
Dott. Riccardo Forgeschi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009