

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

La sottoscritta avv. Paola Babboni, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 20/2/2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. 371/2015 R.G.E.I.

AVVISA

che il giorno **5/12/2019 alle ore 16,30** presso il suo studio in Castelfiorentino (FI) Piazza Kennedy n. 11, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** a corpo e non a misura (sicchè eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo) dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni ed al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni ed integrazioni, e fermo il disposto dell' art. 2922 c.c., come meglio descritti in ogni loro parte- ivi compresi i dati catastali ed i confini - nella consulenza estimativa in atti, che qui si intende integralmente ritrascritta:

- Una Porzione immobiliare ad uso abitazione popolare facente parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) in Località Razuolo Via Faentina e più precisamente u.i. di circa mq. 131 commerciali e 71 mq circa di vani accessori diretti. Composta da: cucina, soggiorno, 3 camere, bagno e disimpegno al piano primo, ingresso, cantine e bagno al piano terreno con scala al piano superiore.
- Una Porzione immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) in Località Razuolo Via Faentina e più precisamente u.i. di circa mq. 34 commerciali.
- Una Porzione immobiliare ad uso deposito facente parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) in Località Razuolo e più precisamente u.i. di circa mq. 21 commerciali.
- Resede a comune pari a mq. 355 commerciali (tra i sub. 1 e 2)
- Terreno (assimilabile a terreno intercluso) pari a mq. 71 commerciali.

Dati catastali:

Gli immobili sopra descritti Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), località Razuolo Via Faentina:

- Foglio 36 Part. 29 Sub. 1 – Cat. A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale di 178,00 mq., Rendita catastale €. 309,87

- Foglio 36 Part. 29 Sub. 2 – Cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, superficie catastale di 34,00 mq., Rendita catastale €. 79,33

- Foglio 36 Part. 29 Sub. 3 – Cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale di 21,00 mq., Rendita catastale €. 39,77

- Foglio 36 Part. 29 Sub. 4 – bene comune non censibile

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo (FI),

- Foglio 36 Part. 31 – Catasto Terreni area rurale pari a mq. 71

Situazione catastale e urbanistica.

Alcuni immobili presentano difformità urbanistico catastali come meglio evidenziate nella CTU alla quale si fa rimando. Tali irregolarità comportano la necessità della presentazione di una Sanatoria sia a livello urbanistico che paesaggistico con successiva variazione catastale. Gli oneri necessari all'espletamento delle dette formalità sono stati quantificati dal CTU in circa 4.200,00 euro somma che è già stata detratta dal prezzo base dell'immobile in sede di sua stima, come si evince dalla lettura della perizia.

Si fa presente che gli immobili sono soggetti a Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 136 e a Vincolo Area boscata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 c1 lettera g.

Il terreno ricade in zona 14B1 – tessuti Storici – art. 67 NTA.

Stato di possesso

L'immobile è occupato dall'esecutata e quindi da considerarsi libero.

Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Non risultano vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Provenienza:

alla parte esecutata gli immobili sono pervenuti dalla Regione Toscana CF. 01386030488 con atto Notaio Beatrice Ceccherini Rep. n. 466 del 8.07.2004 (allegato 04), la cui nota di trascrizione Reg. Gen. 25895, Reg. part. 16251 del 13.07.2004.

CONDIZIONI DI VENDITA.

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

Prezzo base: € 85.800,00

Offerta minima: € 64.350,00

Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: € 2.500,00

Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ulteriori pagamenti per il caso di aggiudicazione

Si precisa sin da ora che, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà anche versare, oltre al saldo prezzo, una somma, a titolo di spese, in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate nonché una ulteriore somma pari alla metà del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, somma quest'ultima dipendente dal valore di aggiudicazione del bene.

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

E' obbligo dell'offerente, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarare se intende richiedere agevolazioni fiscali come meglio indicato al punto che segue.

TERMINI, CONTENUTO E MODALITA' DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla vendita, presso lo studio del professionista delegato in Castelfiorentino, piazza Kennedy n. 11, previo appuntamento telefonico ai recapiti in calce indicati, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ex art.lo 579 comma terzo c.p.c., offerta di acquisto in bollo (euro 16,00) in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista delegato, il giorno e l'ora del deposito, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° comma c.p.c. e deve riportare e

contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con richiamo all'eventuale numero di lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento dello stesso, e ogni altro elemento utile alla sua valutazione, precisandosi che il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è valida la offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base) e che il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dalla aggiudicazione ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- se l'offerente è interessato all'acquisto di più beni simili (es. posti auto) posti in vendita contemporaneamente, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (dovrà allegare una sola cauzione). In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;
- la dichiarazione di fare eventualmente ricorso, per il pagamento saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.;

- L'eventuale richiesta di tassazione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo valore (richiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5, del D.P.R. n. 131 del 1986);
- L'eventuale richiesta di applicazione dei benefici prima casa, laddove ne ricorrano i presupposti, nonché eventuali ulteriori altri tipi di agevolazione fiscale di cui si intende avvalersi;
- la 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 (se non presente) e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze";
- assegno circolare non trasferibile intestato "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio Banco Posta" che dovrà essere inserito nella busta medesima di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale;
- la fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

Il giorno **5/12/2019 alle ore 16.30** presso lo studio del professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà quello sopra indicato.

Si precisa che:

In caso di mancata presentazione all'udienza fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di giorni 120.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta (art. 569 cpc); se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

In ogni caso l'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del sottoscritto professionista delegato, entro il termine di giorni 120 giorni dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato "Poste Italiane S.p.a. -Patrimonio Banco Posta".

L'aggiudicatario dovrà anche versare una ulteriore somma, a titolo di spese, in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate nonché una ulteriore somma pari alla metà del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, somma quest'ultima dipendente dal valore di aggiudicazione del bene.

Possibilità e facoltà dell'aggiudicatario in merito al saldo del prezzo

1) Pagamento del saldo prezzo con ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile.

Qualora l'aggiudicatario abbia richiesto al momento della offerta di fare ricorso per il saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio Banco Posta. In tale caso il Giudice dell'esecuzione emetterà il decreto di trasferimento in conformità a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc

II) Esecuzione per credito fondiario

Inoltre trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato dell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/1993 N 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale accessori e spese da collocarsi nel grado ipotecario ex art. lo 2855 codice civile, come indicato nell'atto di precisazione del credito aggiornata fondiaria dovrà depositare unitamente alle coordinate bancarie per il versamento entro la data fissata per la vendita il versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato "Poste Italiane S.p.a. -Patrimonio Banco Posta".

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sul sito internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e nella sezione esecuzioni immobiliari del sito de Tribunale di Firenze: tribunale.firenze.fsegiustizia.it

- avviso di vendita affisso nell'albo del tribunale (in sostituzione al precedente);
- avviso di vendita per estratto sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO", sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e

Firenze, sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato tel. 0571/64252 e-mail: paolababboni@studiolegalebabboni.it.

Pubblicazioni:

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato: I.S.V.E.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze – Firenze, Borgo degli Albizi, 26, Tel: 055/2340830-1 Fax: 055/2341032 Sito: www.isveg.it E-mail: info@isveg.it.

INFORMAZIONI GENERALI.

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg, c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

La partecipazione alla vendita senza incanto/con incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e nel presente avviso.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Castelfiorentino, 24/7/2019

Il Professionista Delegato avvocato Paola Babboni