

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA, EX ART.
591 BIS C.P.C., IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
ESECUZIONE N° 619/2017+304/2018

Il sottoscritto Avv. Antonino Longhitano, con studio in Firenze, Via Ricasoli, 32, delegato, ex art. 591 bis, c.p.c., dal G.E., Dott.ssa Pasqualina Principale, con provvedimento del 12/12/2018, per il procedimento di esecuzione immobiliare n° **619/2017+304/2018**, R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che, il giorno **16 Dicembre 2019, alle ore 16,30**, si terrà la **vendita senza incanto, in modalità telematica sincrona**, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla l. n.47/85 ed al D.M. n° 37/08 e successive modifiche, a corpo e non a misura, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Due unità immobiliari, una per civile abitazione, con pertinenze esclusive e condominiali, ed una autorimessa, entrambe facenti parte di un più ampio complesso condominiale, denominato L'Olmo, in via Poggio all'Aglione n°8-22, nel Comune di Montaione, ed, esattamente:

1) - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, posto al piano primo ed al piano sottotetto di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra e, più precisamente, quello ubicato in posizione centrale del complesso immobiliare sopra descritto. L'unità immobiliare, posta al numero civico 22 della strada privata, è accessibile da una loggia, tramite una scala esterna posta sul resede, di circa 166,50 mq., entrambi ad uso esclusivo dell'appartamento. Tale appartamento, al piano primo, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere doppie, doppi servizi e disimpegno, al piano sottotetto da un ampio locale con terrazza a tasca, un bagno con locale ripostiglio, oltre ad una zona sottotetto, in cui è stata collocata la caldaia. Completano la proprietà due cantine di circa 4 mq complessivi, rispettivamente la prima e la terza, facenti parte di un piccolo volume (distaccato dall'edificio) situato in una zona prossima all'ingresso, a sud del complesso condominiale, ed accessibili dalla strada privata interna. L'appartamento è distinto al F. di mappa 81 part. graffate 177 sub 503, part. 198 sub 503-504 (cantine) cat. A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani, sup. cat. 129 mq. rendita € 704,96, piano primo.

2) - BOX AD USO GARAGE di circa 20 mq., situato invece nell'ala centrale sinistra del fabbricato, ad un piano prospiciente il piazzale condominiale, ed è completato superiormente da un terrazzo costituente resede di proprietà esclusiva della consistenza di circa 62 mq. Il suddetto resede è raggiungibile

dalla stradina pedonale, posta a confine con il resede principale di più ampie dimensioni, identificata catastalmente dalla part.177 sub 501 sulla quale grava il diritto di passo a favore della part. 177 sub 503. Il box ad uso garage è distinto al F. di mappa 81 part. graffate 177 sub 11, cat. C/6, classe 5 sup., rendita € 82,43, piano S1.

Risultano, inoltre, di proprietà, la quota pari a 108/1000 dei seguenti beni condominiali:

- a) Piscina ed annessi (part. 189)
- b) Locale tecnico e resede (part. 198 sub 1 e sub 2)
- c) Strada (part. 179)
- d) Resede (part. 186).

STATO DEL POSSESSO

Come risulta dalla dichiarazione del C.T.U., alla data dell'accesso dello stesso, l'appartamento per civile abitazione ed il box uso garage, si consideravano liberi.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'aggiudicatario potrà, per la regolarizzazione urbanistica dei beni, sussistendo difformità, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, DPR 6/6/2001, n° 380, all'art. 40 L. n° 47 del 28/2/1985 ed all'art. 140 legge regionale n°1/2005. Infatti, secondo quanto dichiarato dal C.T.U., rispetto ai titoli abilitativi depositati, sono state rilevate le seguenti difformità:
-al primo piano lievi modifiche alla tramezzatura che delimita le due camere;
-al piano secondo, realizzazione della mansarda con altezze leggermente superiori, trasformazione in servizio igienico di locale sottotetto, diversa collocazione di cavedio e realizzazione di n° 2 lucernari.

Per ripristinare la situazione di regolarità urbanistica sarà necessario:

- il ripristino dell'originaria destinazione a soffitta del locale trasformato in bagno;
- effettuare un accertamento di conformità per la regolarizzazione delle diverse altezze e dei lucernari al piano sottotetto e delle modifiche interne al piano primo.

Tali opere di ripristino, secondo la stima del perito di ufficio, ammontano ad un costo di massima di circa € 5.000,00 e risulta essere stato già detratto dal prezzo base d'asta sotto indicato.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

ESISTENZA DI FORMALITÀ

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ad eccezione del diritto di abitazione o altro diritto, per la quota di ½, non opponibile, nei confronti dei futuri aggiudicatari. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi

senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

SPESE INERENTI ALLA VENDITA

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

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) la vendita avverrà **in un UNICO LOTTO;**

B) Il bene è posto in **VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA,** alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: Euro 170.000,00 =.

OFFERTA MINIMA: Euro 128.000,00 =.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 5.100,00=.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E TERMINE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, ai sensi degli artt. 571 e 569 c.p.c., potranno presentare l'offerta entro novanta giorni dalla pubblicazione del presente avviso di vendita sul sito internet e, comunque, **entro e non oltre il giorno 09 Dicembre 2019**, esclusivamente CON MODALITA' TELEMATICHE all'interno del portale www.spazioaste.it, previa registrazione, attraverso la funzione "invia l'offerta", seguendo le indicazioni riportate di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

CONTENUTO OFFERTA:

l'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c. e deve, altresì, contenere:

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- b) fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge, mentre in caso di regime di separazione dei beni, l'offerta dovrà indicare solamente il luogo e la data di nascita del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, da cui risultano i

- poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;
- f) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a $\frac{1}{4}$ (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).
- g) l'indicazione del **termine per il pagamento del saldo prezzo**, nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti la vendita: non saranno ritenute efficaci le offerte, che prevedano il pagamento del saldo prezzo, in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato, ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- h) copia della distinta di versamento, **relativa all'avvenuto deposito della cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, **quindi entro e non oltre il giorno 09/12/2019**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, onde effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero CRO, anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura. Tale versamento del deposito della cauzione deve avvenire, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, **(con causale "versamento cauzione" – senza alcun riferimento al numero di RGE della procedura)** eseguito alle seguenti coordinate bancarie:
conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 619/2017 aperto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C., IBAN: IT46P0867302805042000421730.
- i) prova del versamento del **bollo virtuale** pari ad euro 16,00, che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione;
- l) l'offerente, al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende avvalersi dei benefici relativi all'agevolazione per la prima casa, e per l'applicazione della tassazione, secondo il criterio prezzo valore;
- m) l'offerente dovrà, altresì, dichiarare che, con la presentazione dell'offerta, accetta i contenuti dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti e dispensa, esplicitamente, la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;
- n) l'indicazione se l'offerente, 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, in favore della procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite, direttamente, all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura;

o) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il presentatore dell'offerta (previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), ove diverso dall'offerente potrà presentare un'unica offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Nell'offerta, dovrà essere sempre presente copia della carta d'identità dell'offerente, anche in ipotesi del cosiddetto presentatore d'offerta.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un rappresentante, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; necessariamente in favore di un Avvocato, se l'offerta è presentata per persona da nominare ex art.579 ult.co. c.p.c.

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, procura degli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita delegata, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si evidenzia che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che, la stessa, risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, quale gestore della pubblicità telematica.

MODALITA' SVOLGIMENTO VENDITA TELEMATICA

Il giorno 16 Dicembre 2019 alle ore 16,30 il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla delibera sulle stesse.

Sarà autorizzata la partecipazione alle operazioni di vendita esclusivamente al debitore, ai creditori ed agli eventuali comproprietari non esecutati.

Si precisa che:

a) – ove la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, non risulterà accreditata sul conto della procedura, al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

b)- l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta telematica fissata, altrimenti, in caso di unica offerta, il bene sarà, comunque, aggiudicato all'offerente non

presentatosi;

c)- in caso di più offerte valide, qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto, con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32, e con aumento minimo come di seguito indicato: *per l'unico lotto €.* **5.100,00**, ed 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;

d) - il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire entro il termine massimo di giorni 120, come disposto nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha formulato la migliore offerta (art. 569 c.p.c.), secondo 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; se le offerte saranno equiparabili, sarà preferito chi ha formulato l'offerta per primo e ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione, quando non vi siano state domande di assegnazione;

e)- tra un'offerta ed una successiva offerta dovrà trascorrere un **tempo massimo di 5 minuti**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa, quando sarà trascorso il tempo massimo, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene lo scrivente professionista, delegato alla vendita, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà **il giorno 16 Dicembre 2019 h. 16.30.**

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, in esito alla gara, il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, unitamente ad altro importo che sarà indicato dal professionista delegato, anche in esito al conteggio da parte dell'Ufficio del

Registro, a titolo di spese.

In ogni altra ipotesi, l'aggiudicatario dovrà versare: 1) il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, con bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 619/2017, aperto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C., IBAN: IT46P0867302805042000421730, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione; 2) con analoghe modalità dovrà versare fondo spese per l'importo che sarà indicato dal sottoscritto professionista delegato in esito al conteggio.

L'aggiudicatario, qualora lo abbia espressamente indicato 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 accredito sul conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 619/2017, aperto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C., IBAN: IT46P0867302805042000421730; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite, direttamente, all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Nel caso in cui, all'esecuzione partecipasse una banca o un istituto titolare di **credito fondiario**, ai sensi dell'art. 41, comma V, D.Lgs. n° 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché entro **15 (quindici) giorni** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, provveda a pagare, al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, oppure nel termine massimo di giorni 120 all'esito della gara. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura; qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà, nel termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma IV, D.Lgs. 385/93, corrispondere, direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, o, comunque altra diversa percentuale che, eventualmente, sarà indicata dal professionista delegato, detratto, da questo, l'importo del deposito cauzionale, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il residuo 15% o altra diversa percentuale indicata dal professionista delegato, anche per il pagamento delle spese di procedura, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE -

R.G.E. 619/2017, aperto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C., IBAN: IT46P0867302805042000421730; parimenti l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura esecutiva l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

Qualora la banca o istituto titolare di credito fondiario, non provveda a comunicare al professionista delegato, il proprio complessivo credito, l'aggiudicatario, nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione, in difetto della comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

PUBBLICAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia, da parte del professionista delegato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg.it;
- 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**.

VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il **Custode nominato l'IVG di Firenze** con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini, 32, tel. 055-2340831 - www.isveg.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato: tel. 055/288252, Fax 055/5609457, e mail - avv.longhitano@tiscali.it e reperite sui siti internet indicati in pubblicità legale.

Il sottoscritto professionista delegato, effettuerà, presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiuti in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione di quanto sopra indicato, relativamente alla presentazione delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti. La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita delegata.

Firenze, 17/06/2019

Avv. Antonino Longhitano