

**TRIBUNALE DI FIRENZE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell' Esecuzione alla data di emissione D.ssa Patrizia Pompei**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bi c.p.c.**  
**Procedura esecutiva R.G.E. 54/2020 – lotto unico**  
**(vendita telematica)**

Il sottoscritto Avvocato Albarosa Porrari, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanze dell'8/3/2022 e del 23/11/2023 nella procedura esecutiva R.G.E. 54/2020, 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 11/9/2024 alle ore 15,30** procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto Ministero della Giustizia 26/2/2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili, 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 n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella Consulenza estimativa redatta dall'Arch. Andrea Barbara S. Juarez in data 23/11/2021; sono compresi nella proprietà dei beni la proprietà e l' uso pro-quota delle parti comuni dell' edificio come meglio indicate in detta perizia, alla quale si rinvia.

---

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

*Intera proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di piccola palazzina a tre piani, sito in **San Casciano Val di Pesa, loc. La Romola, via Treggiaia n.47** (già Via Volterrana 12), composto di soggiorno, cucina abitabile, n.2 camere, disimpegno, bagno, terrazzo oltre a ripostiglio con accesso dalla scala condominiale; l'appartamento risulta in buone condizioni di manutenzione.*

*Impianti presenti: fognatura con fosse biologiche a comune con altri numeri civici, idrico sanitario, elettrico; gas metano; caldaia singola collocata nel ripostiglio; camino nel soggiorno.*

*Confini: Via Treggiaia, Ufficio Postale, Bonciani, Dini, salvo se altri.*

Parti comuni condominiali e servitù

*Parti comuni condominiali come per legge.*

*Il ripostiglio, posto sopra la scala condominiale, costituisce la via di accesso alla copertura (tramite una ristretta scala ed un abbaino) ed è quindi oggetto di servitù di passo a favore dei condomini.*

Stato di possesso: occupato da esecutato e familiari (giuridicamente libero)

Identificazione catastale. Il bene è censito al Catasto fabbricati del Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA al Foglio:7 Particella 36 Sub. 4, Via Volterrana n. 12 piano: 2, categoria A3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita catastale € 542,28.

Conformità catastale.

Secondo le verifiche effettuate dal CTU, la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di alcune modifiche interne (in particolare una diversa ubicazione del disimpegno e dell'apertura del bagno) che non alterano la consistenza del subalterno.

Inoltre risulta in atti ancora il precedente indirizzo Via Volterrana n.12 anziché l'attuale: Via Treggiaia n.47.

Per la regolarizzazione occorre presentazione di aggiornamento dello stato attuale della planimetria tramite procedura Docfa ed aggiornamento della certificazione catastale con l'indirizzo attuale.

Estremi urbanistici.

La costruzione di cui l'unità abitativa fa parte risulta edificata in epoca anteriore al 1942.

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di San Casciano Val di Pesa risultano i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato:

□ PA 1969/7 PA 1969/7 PA 1969/7 PA 1969/7: DP (domanda Preventiva) Presentata il 18/04/1969 prot.4336. Approvato dalla Comm. Edilizia decisione n. 2 del 21/04/1969. (Versamento bollette nn. 430 e 431 dell'08/05/69). Intestata a Olindo FATTORI. Oggetto: Costruzione di n.1 terrazzo in aggetto;

□ Art.26 n.7/94 Art.26 n.7/94 Art.26 n.7/94 Art.26 n.7/94: Presentato il 22/01/94 prot.1198. Intestato a: Giovanni PERGOLA, via Treggiaia 47, fg 7, part 36, sub 4. Oggetto: Modifiche interne.

□ DIA 669/2002 DIA 669/2002 DIA 669/2002 DIA 669/2002: Presentata il 25/09/2002 prot.23759. Intestata a: Giovanni PERGOLA. Oggetto: Rifacimento parziale di facciate, tinteggiatura e manto di copertura. Fine lavori: 15/12/02.

□ Pr.n.91/2005 Pr.n.91/2005 Pr.n.91/2005 Pr.n.91/2005: Comunicazione ai sensi L.241 del 07/08/90. Presentata il 17/02/2005 prot.5513. Intestata a: Luisa BONCIANI. Prop. Giovanni PERGOLA. Oggetto: Manutenzione ordinaria: rifacimento intonaco di facciata dx ed imbiancatura.

Secondo le verifiche effettuate dal CTU, lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto allo stato legittimato, consistenti in un leggero spostamento di un tramezzo che divide la camera dal bagno, che non comporta né aumento della superficie né modifica dei prospetti né intacca elementi strutturali, ma che potrebbe superare le tolleranze ammesse relative alle quote; la regolarizzazione risulta possibile, alla data della perizia, mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Attività Asseverata per Interventi in Edilizia Libera) ai sensi dell'art.136, comma 4 della l.r.65/2014 con il pagamento della sanzione pecuniaria pari a Euro 1.000,00 ai sensi del comma 6 del medesimo articolo.

Attestato di Prestazione Energetica: non risulta agli atti comunali

Situazione condominiale: non risulta costituito condominio.

Formalità non suscettibili di cancellazione col Decreto di trasferimento: non risultano

## CONDIZIONI ECONOMICHE \_

**PREZZO BASE € 132.750,00** (centotrentaduemilasettecentocinquanta/00)

**OFFERTA MINIMA € 99.562,50** (novantanovemilacinquecentosessantadue/50)

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**Aumento minimo in caso di gara: € 4.000,00** (quattromila /00)

---

## INDICAZIONI

### VERSAMENTO CAUZIONE

La cauzione deve essere versata sul seguente conto corrente con bonifico sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Firenze, presso Monte dei Paschi di Siena, conto 81634,43 - IBAN IT92J 01030 02800 00 000 8163 443 con causale “versamento cauzione” (senza nessuna altra indicazione).

Si consiglia di effettuare il bonifico almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta.

Si evidenzia che qualora per qualsiasi motivo la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'esame dell'offerta, l'offerta dovrà essere esclusa.

## REGIME FISCALE

Vendita: non soggetta a Iva, soggetta a imposta 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 – **potranno formulare le offerte di acquisto solo** direttamente, oppure mediante Avvocato munito di procura speciale notarile con indicazione del soggetto rappresentato (nel qual caso la procura notarile dovrà essere allegata all'offerta), oppure mediante Avvocato che offra per persona da nominare (nel qual caso la procura notarile dovrà essere depositata con la dichiarazione di nomina); in entrambi i casi la procura notarile deve avere data anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione dell'offerta.

La qualifica di “presentatore” e quindi la possibilità di presentare validamente un' offerta saranno pertanto riconosciute esclusivamente ai predetti soggetti e ogni presentatore così definito potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita...

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **entro il giorno lavorativo antecedente la vendita, esclusivamente con modalità telematica** all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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.

**L' offerta è irrevocabile** ai sensi dell' art. 571 comma 3 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 DM 26/2/2015 n.32 e oltre a quanto sopra specificato in

caso di presentatore non coincidente con l'offerente:

- a) I dati identificativi dell' offerente, con l' espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l' ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l' anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l' indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita)
- g) la data e l' ora fissata per l' inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l' importo versato a titolo di cauzione;
- 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 al punto precedente;
- l) l' indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell' art.12 DM 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 comunicazioni.

**All' offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell' offerente persona fisica nonché dell' eventuale diverso soggetto presentatore;

2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio attestante i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché delle eventuali delibere autorizzative se necessarie o la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri; inoltre, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell' offerta nonché dell' eventuale diverso soggetto presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, **che dovrà essere versata nei termini e secondo le indicazioni di cui sopra.**

**Nel caso che all' aggiudicazione non segua il versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.**

4) **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 in caso di c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale degli offerenti ovvero dell' offerente, nonché dell' eventuale diverso soggetto presentatore;

5) **se l' offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni** dovranno essere allegati copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l' offerta, della copia autentica dell' autorizzazione del Giudice tutelare, nonché documento di identità e codice fiscale dell' eventuale diverso soggetto presentatore;

6) **se l' offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto beneficiario di amministrazione di sostegno** dovranno essere allegati copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l' offerta, della copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell' autorizzazione del Giudice tutelare, nonché documento di identità e codice fiscale dell' eventuale diverso soggetto presentatore;

7) **quanto ai cittadini stranieri**, l' offerta può essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi oltre a carta di identità e codice fiscale dell' eventuale diverso soggetto 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, se 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;

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 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;

9) 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 u.c. c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

10) l' eventuale richiesta di voler fruire di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all' esito dell' aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

11) **ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00 effettuato tramite** il sito del Ministero della Giustizia – Uffici Giudiziari – Servizi on line, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione – non sarà restituito o rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) **la dichiarazione** di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione / attestato di prestazione energetica, dichiarando di volersi assumere direttamente, in caso di aggiudicazione, tutti gli oneri e le incombenze relative alla conformità degli impianti e alle certificazioni suddette;

**13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell' offerta.**

**L' offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata** (art. 12 comma 5 D.M. 32/2015);

l'art.12 comma 4 D.M. 32/2015 prevede che la firma elettronica non sia 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; si tratta della cosiddetta pec identificativa, che a tutt'oggi non risulta tuttavia essere rilasciata da nessun gestore.

**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, che come sopra**

**specificato potrà essere solo un Avvocato munito di procura notarile.**

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

Il Delegato dichiarerà **inefficaci** (ai sensi dell' art. 571 c.p.c) **e/o inammissibili** (ai sensi delle ulteriori prescrizioni dell' ordinanza di delega) le offerte presentate da soggetto non qualificabile come presentatore secondo le indicazioni sopra precisate, le offerte presentate oltre il termine fissato, le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) e della documentazione sopra indicata, le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura prescritta e con le modalità sopra indicate, le offerte formulate per un importo inferiore all' offerta minima, le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente e inviate come prescritto (art. 12 comma 5 e comma 4 D.M. 32/2015); le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall' aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto a sospensione feriale dei termini), nonché le offerte successive alla prima per tentativo di vendita e per lotto presentate dallo stesso presentatore.

L' offerta sarà altresì dichiarata **inefficace** qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell' apertura della busta.

La partecipazione degli offerenti all' udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all' udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all' esame delle offerte; in tal caso, se l' offerta è l' unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all' offerente benché 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 cosiddetta SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, come previsto dall' art.2 lettera f) del DM 32/2015;

la gara avrà inizio al termine delle operazione di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell' apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell' ora fissati per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto in ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all' art.20 del DM 32/2015, in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è ammessa la partecipazione all' udienza di vendita con modalità telematiche, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form disponibile – dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" – sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell' immobile oggetto di vendita entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Delegato.

A seguito di tale 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 Delegato provvederà alla redazione del Verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di tempo e luogo nelle quali esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerte in aumento il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente dall'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta se uguale o superiore al prezzo base indicato in avviso di vendita, oppure se inferiore a tale prezzo base ma uguale o superiore all'offerta minima, ove non siano state presentate domande di assegnazione e il Delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo partendo dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento sopra indicato, con la modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lettera f) del DM 32/2015 ed avrà inizio dopo l'esaurimento della fase di esame delle offerte salvo modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica; alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica tutti gli offerenti le cui offerte saranno state ritenute valide; la gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **tre** minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative o rilanci; non sono validi rilanci inferiori al minimo sopra indicato o effettuati dopo il termine temporale previsto; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene se tale offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato in avviso di vendita, oppure se tale offerta sia inferiore a tale prezzo base ma non siano state presentate domande di assegnazione; il termine per il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario a seguito di gara sarà pari a centoventi giorni;
- in caso di più offerenti, qualora gli offerenti siano tutti assenti oppure nessuno abbia aderito alla gara e non si debba procedere ad assegnazione (vedere punto successivo), l'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che abbia offerto il miglior prezzo, ovvero - in caso di parità di prezzo offerto - al soggetto che abbia versato la cauzione di maggiore importo (indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo), ovvero - a parità anche dell'importo della cauzione - al soggetto che abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, ovvero - a parità anche di tale elemento - al soggetto che abbia presentato l'offerta per primo;
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nell'offerta migliore o presentata per prima (come da punto precedente) sia inferiore al prezzo base di vendita non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- le cauzioni versate da offerenti risultati non aggiudicatari saranno restituite mediante bonifico sul conto dal quale sono 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, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o da oneri condominiali dell'anno in corso e

dell' anno precedente il trasferimento non pagate dal debitore) anche se 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.

Qualora il bene in vendita non sia già stato liberato, qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; in tal caso 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 28/2/2020 e le spese di liberazione dell' immobile saranno poste a carico della procedura.

Qualora nell' immobile si trovino mobili non oggetto della presente esecuzione, la gestione degli stessi sarà effettuata dal custode ai sensi del predetto art. 560 c.p.c..

Le spese relative al trasferimento del bene (imposte, bolli e 50% del compenso liquidato dal G.E. al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre rimborso spese generali e oneri di legge) sono a carico dell'aggiudicatario; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene trasferito sono a carico della procedura.

Per quanto non precisato 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 di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall' aggiudicatario nell' offerta presentata, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come sopra indicato.

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 sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato.

L' aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecaria e catastale) in esito al conteggio da parte dell' Agenzia delle Entrate che gli sarà trasmesso dal delegato, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre a spese generali e oneri fiscali e previdenziali, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell' Esecuzione.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

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.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

La presente vendita sarà pubblicizzata, ai sensi dell' art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, mediante

- pubblicazione dell' inserzione pubblicitaria della vendita sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, sul quotidiano Il Corriere Fiorentino nonché sul B.U.A.G;
- pubblicazione del presente avviso di vendita unitamente all' ordinanza di delega e alla relazione di stima redatta dall' esperto ai sensi dell' art. 173 bis disp.att.c.p.c. con allegati ;sui seguenti siti internet: [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it/Immobili](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it/Immobili) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) , nonché gratuitamente sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it)
- pubblicazione del presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della giustizia ai sensi dell' art. 490 co. 1 c.p.c. e 161 quater disp,att, c.p.c.

Il Delegato effettuerà tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 e ss e 576 c.p.c. devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell' esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell' esecuzione stesso.

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

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all' acquisto potranno visionare i beni oggetti di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze con sede in Via Poggio Bracciolini 32, telefono 055 2340830 tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) compilando l'apposito modulo (form) o tramite il Portale delle vendite pubbliche..

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato a mezzo email [albarosaporrari@studioporrari.it](mailto:albarosaporrari@studioporrari.it) (anche per richiesta di colloquio telefonico).

Firenze, 15/4/2024

Il Professionista Delegato

Avvocato Albarosa Porrari