

TRIBUNALE DI FIRENZE

Procedura Esecutiva n. 815/2014

AVVISO DI VENDITA

Il Sottoscritto Dott. Eros Ceccherini, in forza della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Schiaretti con provvedimento del 09/05/2017, premesso che tutte le attività che, a norma degli artt. 569 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate presso il proprio studio, sito in Località Massa di Sotto n. 1, Figline e Incisa Valdarno (FI) a norma dell'art. 591 *bisc.p.c.*

AVVISA

che procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, del seguente immobile di proprietà dell'esecutato e precisamente:

si vende l'intera piena proprietà di:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITUATO NEL COMUNE DI LONDA, VIA DEL CASTELLO 21

L'unità immobiliare, è costituita da quattro vani oltre bagno, terrazzo, ripostiglio e cantina per un totale di superficie calpestabile di circa 88 mq; il resede di pertinenza ha una superficie di circa 213 mq disposto su due livelli. In un angolo del resede è posizionato un locale ripostiglio con una superficie calpestabile di circa 6 mq, realizzato in muratura di pietre e copertura in eternit.

Dati catastali: L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Londa nel foglio di mappa 27, particella 181 sub. 501 categoria A/3 classe 2 vani 5 Rendita € 322,79; particella 183 sub 500 e particella 257. La cantina è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Londa nel foglio di mappa 27, particella 183 sub. 502 categoria C/2 consistenza 16 mq, Rendita € 59,50.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Regime impositivo: imposta di registro.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia redatta in data 17 marzo 2017 dall'Ing. Aleandro Pancani, alla quale si rimanda per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Gli immobili sopra descritti sono posti in **vendita senza incanto** in unico lotto al **prezzo base di Euro 34.425,00**

Rialzo minimo in caso di gara: 1.500,00

Offerta minima: 25.818,75

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 10 ottobre 2023 alle ore 12.00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

il giorno **11 ottobre 2023 alle ore 16.30** per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto in bollo da euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Eros Ceccherini entro il termine sopra indicato. Sull'esterno della busta saranno annotati a cura del Professionista Delegato, previa identificazione, il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., il numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte. All'interno della busta andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste verranno aperte dal Professionista Delegato nella data e nell'ora fissata per la vendita.

2. L'offerta dovrà contenere:

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse 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 partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo base con una riduzione massima di un quarto dello stesso;**

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **che non dovrà essere superiore a centoventi giorni**, ed il nominativo dell'Istituto bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;

e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

b) **assegno circolare non trasferibile intestato a "POSTE ITALIANE S.P.A. - PATRIMONIO BANCOPOSTA" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

c) eventuali istanze di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore.

4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

5. L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dopo l'aggiudicazione ed in esito al conteggio da parte dell'agenzia delle entrate. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere al deposito del relativo fondo spese.

6. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; . In caso di mancata presentazione all'udienza fissata se l'offerta è l'unica presentata il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente non presente, **con rialzi minimi nella misura sopra indicata**. 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 centoventi giorni. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta (art. 569 c.p.c.); se le offerte saranno equiparabili sarà aggiudicato a chi ha fatto l'offerta per primo. L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base, invece se è inferiore ne ha diritto solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

7. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c e 177 disp.att.c.p.c.

8. Ai sensi dell'art. 571 comma I c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c. .

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Come previsto dall'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la facoltà di far ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

In tal caso il pagamento sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "POSTE ITALIANE S.P.A. -PATRIMONIO BANCO POSTA". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. V D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta l'aggiudicatario definitivo ai sensi dell'art. 41 co. IV del D.Lgs n. 385/93 dovrà entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, che sarà specificato con conteggio redatto ex art. 2855 c.c. previamente rimesso a mani del Professionista Delegato; il restante 15% e l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno essere versati nello stesso termine a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "POSTE ITALIANE S.P.A. - PATRIMONIO BANCOPOSTA" da consegnare a mani del Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Eros Ceccherini l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione, fermo il combinato disposto dell'art. 587 co. II c.p.c. e 167 Disp. Att. c.p.c.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dopo l'aggiudicazione ed in esito al conteggio da parte dell'agenzia delle entrate. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere al deposito del relativo fondo spese.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria o trasferimento nei termini di legge.

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. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6 cpc, come modificato dalla L. n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione almeno novanta giorni prima della data fissata per la vendita del presente avviso sul Portale Vendite Pubbliche;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti giornali: Corriere Fiorentino, BUAG di Prato, Pistoia e Firenze, rivista edita da Astalegale.net.
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione tecnico estimativa, almeno novanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Firenze, Via Borgo Albizi, 26 (tel. 055/2340830 -fax 055/2341032 - isveg@isveg.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso il Dott. Eros Ceccherini con studio in FIGLINE E INCISA VALDARNO LOC. MASSA DI SOTTO 1 (telefono: 055/8336295-676; fax: 0558336616; PEC: eros.ceccherini@odcecfirenze.it; e-mail: eros.ceccherini@studioceccheriniepartners.it).

Figline e Incisa Valdarno, 5 maggio 2023.

Il Professionista Delegato
Dott. Eros Ceccherini