

**Tribunale Ordinario di Firenze**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Avviso di vendita senza incanto**

Il sottoscritto Avv. Francesca Ruggiero professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 550/2014**, a norma dell'articolo 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **21 novembre 2024** alle ore **9.30**, presso il suo studio in Firenze, Via Bolognese n. 59 procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle **operazioni di vendita senza incanto**, di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il bene sarà posto in vendita al **prezzo base** pari a **Euro 45.390,00 (quarantacinquemilatrecentonovanta e zero centesimi)**;

c) **l'offerta minima** è quantificata in **Euro 34.042,50 (trentaquattromilaquarantadue e cinquanta centesimi)**;

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 1.361,70 (milletrecentosessantuno e settanta centesimi)**;

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, Via Bolognese n. 59, dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita, previo appuntamento telefonico, busta chiusa, contenente dichiarazione d'offerta in bollo, sottoscritta o personalmente o da procuratore legale per persona da nominare (a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.), con indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto-persona fisica, cui sarà trasferito e intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione d'offerta);

- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;

- dei dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta;

- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);

- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);

- delle modalità di pagamento (assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane Spa Patrimonio BancoPosta");

- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito da uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane Spa Patrimonio BancoPosta", in misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta.



Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata da visura camerale aggiornata o dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta abbia per oggetto l'acquisto di immobile a uso abitativo e di relativa pertinenza, l'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione, da parte dell'offerente, che, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, intende avvalersi della facoltà di chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile a uso abitativo e della relativa pertinenza; criterio, così riconosciuto applicabile ai decreti di trasferimento dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6, del 15 gennaio 2014. L'offerente dovrà dichiarare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali "prima casa".

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, che l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

f) Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane SpA Patrimonio BancoPosta. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

g) se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o meno presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente (presente o non presente all'esame delle offerte) avrà diritto all'aggiudicazione definitiva solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto, purché non sia inferiore al prezzo base d'asta. Qualora infatti il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c..

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta



migliore; se non vi è adesione alla gara, e le offerte sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

h) L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi (120) giorni, direttamente al professionista delegato mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane Spa Patrimonio BancoPosta".

Inoltre, nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, al sottoscritto professionista delegato, delle spese a proprio carico, occorrenti per la vendita, nonché dei compensi a favore dello stesso delegato, nell'importo quantificato dal professionista medesimo, in esito al conteggio, dallo stesso effettuato, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate;

i) il compendio sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la comproprietà pro quota di tutte le parti condominiali per legge e/o per destinazione, e con tutte le servitù attive e passive esistenti, tra cui quelle di passo gravanti sui beni oggetto di vendita e meglio descritte nella CTU e nell'atto di compravendita a rogito Notaio Palazzo del 15 ottobre 1997 rep. 12.860, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU agli atti. Dalla CTU agli atti, risulta che la porzione immobiliare oggetto di vendita è stata costruita dopo il primo settembre 1967 in assenza di licenza edilizia e che attraverso le concessioni edilizie in sanatoria n. 3761 e n. 3763 del 2 marzo 2000, sono stati sanati il volume della porzione di capannone e una differente dislocazione delle aperture, realizzati in difformità.

Risulta altresì che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- art. 26 legge 47/85 n. 193 del 17 ottobre 1991 per opere interne e frazionamento;
- DIA n. 1825 del 13 febbraio 2003 per realizzazione di struttura in ferro esterna, a carattere temporaneo e removibile;
- richiesta di attestazione di conformità n. 185 del 24 ottobre 2005 per modifiche interne ed esterne al fabbricato, cui ha fatto seguito nuova richiesta per archiviazione della pratica precedente e per diverse modifiche interne ed esterne al fabbricato, con conseguente rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 105 dell'8 luglio 2008.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001;

l) sarà onere dell'aggiudicatario dotare il bene dell'attestato di prestazione energetica;

m) il sottoscritto delegato effettuerà, presso il suo studio in Firenze, Via Bolognese n. 59, tutte quelle attività che, a norma degli articoli 570 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute o in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione;

n) ogni, ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il professionista



delegato, in Firenze, Via Bolognese n. 59, nonché presso l'I.V.G di Firenze, con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato: per prenotare le visite ai lotti in questione gli interessati potranno consultare il portale [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

o) non è stata esercitata opzione per il regime IVA da parte dell'esecutato;

p) il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e via internet, sui portali: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e, per estratto, sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia, sull'edizione locale Corriere Fiorentino del quotidiano Corriere della Sera, sul giornale, a rilevanza locale, edito da [Astalegale.net](http://Astalegale.net) per il Tribunale di Firenze.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena proprietà di porzione di fabbricato industriale posto in Comune di Pelago, Via del Vicano n. 15, e precisamente unità immobiliare ad uso artigianale su due piani fuori terra, composta al piano terreno da tettoia, ingresso, ampio laboratorio, locale magazzino, bagno con antibagno, e al piano primo da due soppalchi, non comunicanti tra loro, serviti da scale differenti. Oltre area scoperta recintata, della superficie di mq. 392, che si affaccia sul piazzale a comune tra vari capannoni, nella quale insiste una struttura removibile in ferro.

Il bene è libero da persone, con beni mobili privi di valore commerciale abbandonati al suo interno; il bene è nella disponibilità del Custode Giudiziario.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Firenze, 6 settembre 2024

Il professionista delegato Avv. Francesca Ruggiero

