

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 30/2020**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 16 novembre 2023 nella procedura esecutiva **n. 30/2020 RGE**, 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, D.M. 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 28 marzo 2025 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 del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento in villino bifamiliare posto in Comune di Signa, via XX Settembre n. 100, piano primo e terreno, avente doppio accesso tramite due scale esterne, composto al primo piano da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, n. 2 terrazzi e, al piano terreno, da autorimessa e resede esclusivo dal quale si dipartono le due scale di accesso.

La superficie commerciale è di complessivi 250 mq circa.

Per quanto concerne gli impianti, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*“gli impianti autonomi e con proprio contatore sono:*

- *l'impianto elettrico è sottotraccia collegato al contatore individuale, impianto antenna tv, citofonico;*
- *l'impianto gas che alimenta i fornelli della cucina con proprio contatore;*
- *n.3 gruppi di aria condizionata posti in cucina, e nelle due camere tergalì;*

*Mentre gli impianti a comune con l'appartamento posto al p.t. sono:*

- *l'impianto fognature con camera tri-camerale;*
  - *l'impianto idrico alimentato dall'acquedotto con un solo contatore a comune che alimenta il deposito d'acqua fredda;*
  - *la caldaia a comune per l'alimentazione dell'acqua calda;*
  - *l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa;*
- sia l'impianto idrico che l'impianto riscaldamento sono posizionati nella lavanderia dell'appartamento del p.t. con accesso interno da quest'ultimo, motivo per il quale sarà necessario predisporre un nuovo allacciamento idrico mentre quello di gas allacciarlo al contatore individuale esistente”.*

I beni sopra descritti sono identificati al **Catasto del Comune di Signa (FI)** come segue:

- appartamento, al **foglio di mappa 16, particella 611, subalterno 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 199 mq, rendita euro 686,89, Via Venti Settembre snc, piano 1;
- autorimessa, al **foglio di mappa 16, particella 611, subalterno 1**, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 91,10, Via Venti Settembre snc, piano T.

\*o\*o\*o\*

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*“Le planimetrie catastali depositate presso i Servizi Catastali dell’Agenzia delle Entrate di Firenze corrispondono allo stato di fatto dell’immobile ad eccezione di:*

- *nella pianta del p.t. risulta una porzione del perimetro dell’autorimessa al p.t. dove attualmente insiste l’angolo cottura del sub 2, non oggetto di perizia ma oggetto di un altro pignoramento contemporaneo alla presente perizia, configurandosi una detrazione di superficie a favore del suddetto subalterno;*
- *nella pianta del 1° piano risulta un scala comunicante con piano terreno in uno dei ripostigli, anche se dovrà essere ripristinato quest’ultimo ad uso ripostiglio come successivamente accennato.*

.....

*Dal confronto tra i dati catastali riferiti nelle visure catastali e quelli riferiti nell’atto di pignoramento risultano corrispondersi sia l’intestatario, sia l’indirizzo, che l’identificazione catastale.*

*Per ultimo l’intestatario dell’immobile corrisponde con il soggetto debitore.*

*Per quanto sopra esposto, la c.t.u. riferisce che il bene **non corrisponde catastalmente.***

*Per la regolarizzazione del bene occorre il ripristino dell’immobile allo stato pregresso, considerando che la detrazione di superficie su riferita è in uso da persone diverse dal debitore”.*

## **REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*“A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Archivio dell’Ufficio Tecnico di Signa in data 18/03/2021 e successiva udienza con un tecnico in data 28/09/2021, risultano i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato:*

- **Busta N.405/64:** *Presentato il 25/02/1964 prot. 400. Rilasciato Permesso di Esecuzione n. 405 del 22/04/1964. Intestato a ..... Oggetto: Costruzione di casa per abitazione unifamiliare;*
- **Busta N.604/1965:** *Variante in corso d’opera della B.405/64. Presentata il 02/03/1965. Rilasciato nulla-osta del 09/09/1965. Intestato a ..... Oggetto: Riduzione di superficie coperta da 220 mq a 180 mq e di volume da 1200 mc a 900 mc.*
- **Permesso di Abitabilità:** *Presentata il 21/06/66. Rilasciata il 14/10/1967, con decorrenza dal 03/01/1967. Composta da n.2 piani, n.2 alloggi...(omissis)*

### Conformità Urbanistica:

*I lavori di costruzione dell’immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967.*

*Si premette che: dall’udienza avuta con un tecnico dell’ufficio edilizia privata del comune di Signa a fine di settembre 2021, in merito alle pratiche urbanistiche, visto che, tra la prima pratica assentita (busta n.405/64) e la variante (busta n.604/65) risulta la distribuzione interna e la sagoma del fabbricato completamente diversa, si ritiene valida la variante in corso d’opera (busta n.604/1965) considerando che ante ’67 la pratica di “Variante” non era codificata e quindi non occorre particolare assenso da parte dell’ufficio tecnico, comunque risulta un nulla-osta da parte dell’ufficio tecnico.*

*Inoltre, secondo quanto verificato dal tecnico comunale, l'Abitabilità del '67 si corrisponderebbe alla variante anziché al Permesso di esecuzione.*

*Quindi, dal confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto depositato e lo stato di fatto rilevato dai sopralluoghi effettuati in data 28/07/21 e 20/10/21 il bene in oggetto risulta corrispondersi ad eccezione di:*

*al piano terreno:*

- *una diversa sagoma dell'autorimessa che comporta la sottrazione di una porzione di superficie pignorata a favore dell'unità immobiliare posta al piano terreno non oggetto di perizia.*

*Questa modifica, oltre a rendere l'autorimessa molto stretta ai fini del parcheggio di una macchina, comporta una diversa ripartizione delle superfici tra le unità immobiliari che inoltre altera la consistenza della superficie pignorata, motivo per il quale, ai fini della presente perizia, la ctu considera la necessità del ripristino della sagoma dell'autorimessa.*

- *si precisa che la scala esterna secondaria, che collega il resede con la cucina al 1° piano non risulta rappresentata agli atti in pianta ma risulta rappresentata nella vista laterale;*

*al 1° piano:*

- *una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un vano scala che funge di collegamento tra le due unità immobiliari, di cui quella al piano terreno non oggetto della presente perizia;*

- *si riscontrano leggeri spostamenti delle aperture interne che non comportano lavori strutturali, modifica della sagoma del fabbricato né di prospetti;*

- *per ultimo non risulta rappresentata in pianta la scala esterna secondaria;*

*quindi, la c.t.u. a seguito riferisce che l'immobile **non corrisponde urbanisticamente.***

*(.....)*

*Per ultimo si rende necessario la divisione degli impianti a comune tra le due u.i., che comporta la predisposizione di un nuovo allacciamento alla rete idrica comunale, posa del contatore d'acqua ed allacciamento all'esistente impianto d'acqua. Posa di nuova caldaia alimentata dal contatore di gas esistente ed allacciamento della stessa all'impianto di riscaldamento esistente.*

*Da quanto riferito un sede di udienza con il tecnico comunale, i lavori possono essere sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 con previa redazione della pratica strutturale da presentare al Genio Civile ai sensi dell'art.182 della LR 65/14, considerando che si intaccano parti strutturali (ad es. il solaio). Così come l'aggiornamento delle planimetrie catastali ed eventuali aggiornamenti degli impianti presso gli uffici preposti.*

*(....)*

*Quindi, per il ripristino ed adeguamento dell'immobile il costo complessivo delle pratiche compresi bolli, diritti, contributi, sanzione, aggiornamenti catastali ed onorari professionali **forfettariamente, discrezionalmente e ai fini della presente perizia si può stimare in Euro 27.500,00 circa.***

\*~\*~\*~\*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47.

\*~\*~\*~\*

Per quanto concerne i **vincoli** gravanti sui beni pignorati, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

- *“**Servitù:** Visto che l'immobile in oggetto insiste in una villetta bifamiliare ..... insistono delle **servitù di affacci e passaggio** a favore dell'appartamento posto al p.t. quali finestre perimetrali ed una apertura di passaggio tergale”.*

- *Come già sopra riportato “si rende necessario la **divisione degli impianti a comune** tra le due u.i., che comporta la predisposizione di un nuovo allacciamento alla rete idrica comunale, posa del contatore*

*d'acqua ed allacciamento all'esistente impianto d'acqua. Posa di nuova caldaia alimentata dal contatore di gas esistente ed allacciamento della stessa all'impianto di riscaldamento esistente".*

## **STATO DI POSSESSO**

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti risulta che i beni sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia e quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 268.800,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 201.600,00**

**AUMENTO MINIMO: Euro 5.400,00**

## **SPESE E REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

## **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 – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente la vendita** personalmente o a mezzo di avvocato **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.

**Quando l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.**

**L'avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.**

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; **l'offerta dovrà essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015** e in particolare dovrà contenere:

- 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;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla

lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

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

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale 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 sul **conto corrente intestato "ESEC. IMM. 30/2020 TRIBUNALE DI FIRENZE" IBAN IT24 T086 7302 8020 0000 0914 230** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**;

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 relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata **copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerente è un **interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del 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, 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 suo 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, procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento**;

9) qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi di avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi di avvocato per persona da nominare, la procura sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina**;

10) 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, ultimo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

- 11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 12) **ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 13) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima 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;**
- 14) 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); la firma elettronica non è 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 (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26, D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

- a) offerente diretto.
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.
- c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita. **Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.**

## **ESAME DELLE OFFERTE**

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

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) **nonché della documentazione sopra indicata**; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5, D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine **perentorio**, non prorogabile e **non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali**); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

**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 Professionista 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 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 c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f), D.M. 32/2015; la gara 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata 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 nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20, D.M. 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **spettatore** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, 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" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Professionista delegato.**

**A seguito dell'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 Professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

**- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

**- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), D.M. 32/2015 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

**I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Andrea Barbara S. Juarez (CTU) in data 17 novembre 2021, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

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

**In caso di mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni 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 di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate**

**bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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 da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione.

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

c) mediante pubblicazione per via telematica da parte di Astalegale.net Spa dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul quotidiano on-line "Firenze Today" ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

È facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore unico della Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE

- IL CORRIERE FIORENTINO

- La REPUBBLICA (FIRENZE)

- BUAG

Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani.

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

**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 tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di

legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE. G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 0552340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il 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.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 – 0557604131 – email: [stefano.berti@studioberti.fi.it](mailto:stefano.berti@studioberti.fi.it).

Firenze, 28 novembre 2024

Il Professionista delegato  
Dott. Stefano Berti