

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE R.G.E. 80/2018 E R.G.E. 225/2023**

**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 10 maggio 2023 integrata il 27 gennaio 2024 nelle procedure esecutive riunite **n. 80/2018 R.G.E. e n. 225/2023 R.G.E.**, 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 11 aprile 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 1**

Piena proprietà di due edifici unifamiliari di vecchia foggia a destinazione civile abitazione siti in Firenze, Via Ippolito Pindemonte della superficie commerciale rispettivamente di 225,00 mq e 108,00 mq e da una autorimessa della superficie commerciale di circa 31,00 mq. I fabbricati residenziali sono circondati da ampi terreni della superficie catastale di circa 2.600 mq, collocati sulle pendici di una collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Ippolito Pindemonte. Agli edifici si accede dai numeri civici 54 e 50 attraversando la particella 854, terreno di pertinenza, a mezzo di scale e vialetto, mentre all'autorimessa si accede dal n.c. 20/R direttamente dalla pubblica via. I beni sono così composti:

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 54, libero su quattro lati, di due piani fuori terra (piano terra e piano primo), composta da soggiorno/pranzo, cucina, accessori e servizi (bagno, ripostiglio, lavanderia oltre disimpegni di distribuzione) al piano terra; quattro camere, due bagni e una veranda al piano primo, con annesso giardino di proprietà esclusiva della villa di circa 260 mq;

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 50, di due piani fuori terra (piano terra e piano primo), composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno con antibagno al piano terra; disimpegno, due camere e un bagno al piano primo oltre piccolo vano ripostiglio soprascala interno alla camera. L'immobile è circondato da un giardino di proprietà esclusiva, questo collegato ed in continuità con i terreni circostanti;

- Unità immobiliare a destinazione autorimessa, piano terra, posta in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 20/R. L'apertura carrabile dell'autorimessa è realizzata nel muro fronte strada in pietrame, con bandone ad apertura manuale;

- Terreno costituito da quattro appezzamenti riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di 2.602 mq, che occupa la porzione della collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Pindemonte. Trattasi di terreno di pertinenza dei fabbricati precedentemente descritti costituente di fatto un ampio parco/giardino a servizio di detti immobili e da cui gli immobili hanno accesso.

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati come segue:

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 54, **al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 118, particella 133, subalterno -**, Zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 260 mq, totale escluse aree scoperte 236 mq, rendita euro 1.382,81, via Ippolito Pindemonte n. 54, Piano T-1;

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 50, **al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 118, particella 132, subalterno 1**, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 112 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita euro 956,74, via Ippolito Pindemonte n. 50, Piano T-1;

- Unità immobiliare a destinazione autorimessa, in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 20/R **al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 118, particella 304, subalterno -**, Zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 24 mq, rendita euro 83,41, via Ippolito Pindemonte n. 20/R, Piano T.

- Terreno della superficie catastale di 2.602 mq circa costituito da quattro appezzamenti censiti al **Catasto Terreni del Comune di Firenze** come segue:

- appezzamento di terreno agricolo di 2.578 mq, nel **Foglio di mappa 118, Particella 854**, qualità uliveto vigneto, classe 2, redd. dom. euro 10,65 redd. agr. 7,32;

- appezzamento di terreno agricolo di 5 mq, nel **Foglio di mappa 118, Particella 858**, qualità uliveto vigneto, classe 2, redd. dom. euro 0,02 redd. agr. 0,01;

- appezzamento di terreno agricolo di 1 mq, nel **Foglio di mappa 118, Particella 859**, qualità uliveto vigneto, classe 2, redd. dom. euro 0,01 redd. agr. 0,01;

- appezzamento di terreno agricolo di 18 mq, nel **Foglio di mappa 118, Particella 860**, qualità uliveto vigneto, classe 2, redd. dom. euro 0,07 redd. agr. 0,05.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 54:

*“Difformità*

*Al piano primo le due stanze in alto a sinistra guardando la planimetria sono state riunite in un unico vano mediante demolizione di tramezzo divisorio e chiusura di una porta, difformità che incidono sulla rendita catastale. Per quanto detto, lo stato dei luoghi **non è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 13/06/2005 prot. FI0144568. È pertanto necessario presentare pratica DOCFA a variazione. I costi stimati per la presentazione del DOCFA sono pari a € 650,00 (onorari per redazione DOCFA + 50,00 € tributi catastali con rilievo già computato in regolarizzazione edilizia)”*.

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 50:

*“Difformità*

*Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto alla rappresentazione catastale:*

- *Al piano terra la cucina è stata spostata nel vano giorno in cui sono collocate le scale interne, trattasi cioè di angolo cottura aperto su vano giorno.*

- L'altezza dei locali risulta leggermente diversa nella camera a sinistra della scale, ovvero l'altezza a destra è stata misurata pari a 2,00 m mentre è indicata pari a 2,25 m.
- Al piano primo non risultano rappresentati due lucernari di cui uno nel bagno e 1 nella camera a sinistra sbarcando dalle scale.

Per quanto detto (con riferimento al primo punto) lo stato dei luoghi **non è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 01/06/2012 prot. FI0132800. I costi stimati per la presentazione del DOCFA sono pari a € 650,00 (onorari per redazione DOCFA + 50,00 € tributi catastali con rilievo già computato in regolarizzazione edilizia)”.  
 \*o\*o\*o\*

Unità immobiliare a destinazione autorimessa, in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 20/R:

*“Difformità*

*Il sopralluogo ha evidenziato modeste difformità nelle misure interne e nell'altezza interna, difformità che non modificano la rendita catastale. È stato altresì realizzato un soppalco non rappresentato. Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/09/1952, a condizione che venga smontato il soppalco descritto)”.  
 \*o\*o\*o\**

Ai fini della storia catastale, come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia, risulta quanto segue:

- *“il mappale 854 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 836 di mq 2.580;*
- *il mappale 858 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 837 di mq 1.980;*
- *il mappale 859 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 837 di mq 1.980;*
- *il mappale 860 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 837 di mq 1.980”.*

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

### **LOTTO 1**

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

**“Regolarità edilizia/urbanistica:**

***Fabbricato 1) part. 133*** \_ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 (addirittura in data anteriore al 1942) e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia realizzate in virtù di pratiche edilizie già indicate in perizia.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al punto 1) – part. 133, è sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie indicate a condizione che venga presentato Deposito della Rappresentazione dello stato legittimo degli immobili e successivo Accertamento di conformità in Sanatoria per le opere interne (demolizione tramezzo camere per realizzare unico vano) o, in alternativa (sulla base di quando è stato realizzato detto intervento), una CILA tardiva.

**Conclusioni:** Il fabbricato di cui alla part.lla 133 è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico a condizione che venga presentato il Deposito di rappresentazione dello stato legittimo; le opere interne in difformità sono comunque sanabili.

***Fabbricato 2) part. 132 sub 1*** \_ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 17 agosto 1942 (come dimostra la planimetria catastale di impianto del 31/12/1939 redatta dal Geom. Mario Cavalieri, scheda n. 11018138, foto a lato) e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione

edilizia realizzate in virtù di pratiche edilizie. Nel caso del fabbricato di cui alla part.lla 132 sub 1, la scrivente ha segnalato in relazione dubbi sulla legittimità del volume tergale che risulta spostato rispetto ad un presunto volume (forno) indicato con un segno grafico a matita e a mano nella planimetria di impianto del 1939.

Per quanto riguarda la congruenza con lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al punto 2) – part. 132 sub 1, la sottoscritta evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** alle pratiche edilizie intercorse.

La scrivente per rispondere alla richiesta di chiarimenti del creditore procedente ha effettuato ulteriori ricerche documentali al fine di dimostrare l'esistenza di detto volume alla data del 1942; le foto aeree non sono leggibili perciò mi sono procurata gli estratti di mappa catastali storici il cui rilievo risale in un caso al 1943 e nell'altro risale tra il 1974 e il 1980, estratti di seguito riportati. L'analisi degli estratti di mappa evidenzia la presenza di un volume tergale aggettante rispetto alla sagoma del fabbricato principale già esistente alla data del 1943 (data del rilievo) e quindi sicuramente databile ante 1942, nella posizione già indicata nella planimetria catastale di impianto (forno). **Purtroppo essendo il rilievo del 1943 non possiamo dimostrare che il forno sia stato spostato nell'attuale posizione prima del 1942.**

Inoltre il rilievo successivo (quello cioè tra il 1974 e il 1980) è addirittura peggiorativo in quanto non compare il volume tergale neanche nella posizione originaria del forno; il forno potrebbe quindi essere stato demolito e solo successivamente potrebbe essere stato realizzato, in assenza di titolo edilizio e in una epoca non meglio precisata, il volume tergale con antibagno e bagno, almeno stando ai documenti in possesso e recentemente acquisiti per rispondere ai chiarimenti nell'intento di poter dichiarare la sanabilità del volume tergale.

Pertanto, viste le nuovi ed ulteriori ricerche e sentito il parere del Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica-Edilizia e Sanatorie, visto quanto già evidenziato nelle relazione di CTU in cui risulta se è dimostrata l'esistenza del volume a prima del 1942, nella sua posizione attuale il manufatto è legittimo. Se invece lo spostamento è successivo (ipotesi verosimile visto le risultanze della ricerca), la sanabilità, intesa nei termini di demolizione e ricostruzione con variazione dell'area di sedime, dipende dall'anno in cui è avvenuto e dalla disciplina urbanistico-edilizia all'epoca vigente, la scrivente

**conclude che,**

salvo nuovi accertamenti documentali (fotografie, fonti storiche, testimonianze, ecc. atte a valutare l'epoca di realizzazione del manufatto, accertamenti ed indagini a cui è doveroso rimandare in caso di presentazione di istanza di sanatoria), **il manufatto tergale (antibagno e bagno piano terra) relativo all'immobile di cui alla part.lla 132 sub 1 NON E' LEGITTIMO DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO/URBANISTICO E NON E' SANABILE. In sostanza le ricerche effettuate non sono riuscite a dimostrare la presenza di detto volume nella posizione attuale anteriore al 1942 (e neanche anteriore al 1967) (semmai, come detto, dimostrano che a quella data esisteva un volume in diversa posizione) e pertanto, indipendentemente dall'epoca di realizzazione (essendo questa successiva alle date 1942 e 1967), viene in ogni caso a mancare il requisito della doppia conformità urbanistica necessario per ottenere la sanatoria del manufatto.**

In sostanza **se venisse depositata pratica di sanatoria (con le informazioni attuali) si andrebbe all'ordine di demolizione,** in quanto la sanabilità di tale volume ai sensi della presente disciplina non è ammessa perché il Regolamento urbanistico vigente non ammette incrementi di SUL e VL fuori sagoma.

Si ricorda infatti che, per il rilascio di un provvedimento di Permesso a Costruire in sanatoria è necessario il cosiddetto doppio accertamento di conformità ovvero, ai sensi art. 36 Testo Unico DPR n. 380/01, l'opera deve risultare conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento di presentazione della domanda.

Questa condizione non sussiste per il caso in esame alla luce delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico.

**Conclusione: Il fabbricato di cui alla part.lla 132 sub 1 non è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico. Viste le risultanze della nuova ricerca e gli estratti di mappa acquisiti, verificato che il volume tergale non era esistente prima del 1942 (e neanche al 1967) nella posizione attuale, il volume non risulta sanabile, salvo nuove e più approfondite indagini a cui la scrivente rimanda nell'interesse del futuro acquirente. Sono invece sanabili le altre opere edilizie difformi descritte in relazione.**

**Fabbricato 3) part. 304** \_ L'autorimessa è stata edificata in data anteriore al 01 settembre 1967 con Progetto n. 62 consegnato in data 09/12/1937 ed approvato in data 27/01/1938.

La licenza edilizia è precedente al 1942, mentre la planimetria catastale di impianto è stata presentata il 22/09/1952, **l'autorimessa è stata quindi realizzata in data anteriore al 01/09/1967**, in porzione di territorio fuori dal centro storico in cui non vi era obbligo di licenza edilizia. Lo stato dei luoghi **non è conforme alla licenza edilizia n. 62/1938**, in quanto l'autorimessa è stata edificata con regolare licenza edilizia (licenza ante 1942) rispetto alla quale presenta però alcune difformità, per le quali non risultano presentate né varianti in corso d'opera né pratiche edilizie di sanatoria successive (l'autorimessa è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di impianto presentata in data 22/09/1952).

La principale difformità, già evidenziata nella relazione di CTU, riguarda il prospetto sul fronte stradale in cui l'apertura carrabile risulta traslata rispetto all'apertura pedonale di accesso alla proprietà; tale traslazione è tuttavia determinata a sua volta dalla realizzazione dell'autorimessa in diversa area di sedime (ovvero demolizione e ricostruzione del volume con variazione dell'area di sedime) rispetto a quanto previsto nella Licenza Edilizia citata. Trattasi cioè di un'opera realizzata prima del 1967 (data in cui non vi era obbligo di Licenza Edilizia fuori dal centro storico) in corso di edificazione in variante rispetto allo stato licenziato.

Le difformità riguardano anche incrementi di SUL ed in particolare si riscontra:

SUL attuale

SUL licenza ed.

$5,02 \times 3,60 = 18,00 \text{ mq ca}$

$(5,10 + 4,10) \times 3,50 / 2 = 16,10 \text{ mq ca}$

Pertanto risulta un incremento di superficie utile di circa 2,00 mq rispetto allo stato licenziato (oltre alla costruzione del volume in diversa area di sedime).

Trattandosi di opere realizzate in corso di edificazione in variante alla Licenza ed in data anteriore al 01/09/1967 fuori dal centro storico (in zona cioè in cui non vi era obbligo di licenza edilizia) l'immobile può ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio. Rimane invece da valutare il vincolo paesaggistico in quanto ad oggi **un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs 42/2004.**

Gli estratti di mappa di cui sopra mostrano che l'autorimessa non era stata realizzata alla data del 1942 perciò con i documenti in possesso l'unica certezza è la sua realizzazione alla data del 1952, data della planimetria di impianto. Da ciò la necessità di valutare le caratteristiche del vincolo paesaggistico in quanto lo spostamento evidenziato comporta la realizzazione di un volume in diversa area di sedime in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dalla visione del Piano Strutturale risulta che il vincolo paesaggistico è stato apposto con il DM 27/10/1951. La planimetria di impianto catastale risale al 22/09/1952 perciò, salvo ulteriori accertamenti (fonti storiche, documenti di archivio, fotografie o testimonianze), dai dati in possesso, la scrivente ritiene che l'autorimessa sia stata realizzata dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico (o quantomeno non si riesce a dimostrare che sia stata eseguita in data anteriore). **Se l'autorimessa è stata realizzata dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico cioè dopo il 27/10/1951 (caso più probabile con i dati in possesso), un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice** (non assoggettabile cioè ad Accertamento di Compatibilità Paesaggistica) **e quindi l'autorimessa è soggetta oggi a quanto disposto dall'art. 5 dell'allegato C del regolamento edilizio ovvero mantenuta in essere con applicazione di sanzione pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all'incremento di valore,** previa Istanza di applicazione della sanzione paesaggistica. Ne deriva che l'autorimessa, pur ritendendosi legittima dal

punto di vista edilizio, non è legittima dal punto di vista paesaggistico e pertanto mantenuta in essere senza la piena legittimità.

(.....)

Se invece si riuscisse a dimostrare che l'autorimessa è stata realizzata prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico (nota: si riscontra solo un anno di differenza tra l'apposizione del vincolo e l'accatastamento), trattandosi di immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967, fuori dal centro storico ovvero in una porzione di territorio non interessata all'epoca né da piani regolatori né da regolamenti edilizi (zone in cui non vi era cioè obbligo di licenza edilizia, salvo ulteriori indagini storiche) e in difformità dalla licenza edilizia, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

Per garantire la conformità edilizio-urbanistica dovrà inoltre essere smontato il soppalco realizzato con struttura in ferro ed eventualmente ripristinare la SUL assentita mediante opere interne.

**Conclusioni:** L'autorimessa di cui alla part.lla 304 non è conforme alla licenza edilizia n. 62/1938. Essendo l'autorimessa realizzata presumibilmente intorno al 1952 (anteriore al 01/09/1967 e collocata fuori dal centro storico in una porzione di territorio in cui non era necessaria la Licenza Edilizia), ma dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico (salvo nuove e più approfondite ricerche per dimostrare la realizzazione dell'autorimessa in data precedente al vincolo) si presume che la stessa verrà mantenuta in essere con l'applicazione della sanzione ai sensi art. 5 All. C REC.

(...)

La scrivente segnala inoltre che le ricerche documentali, vista la finalità della perizia, non possono procedere oltre e per tale motivo consiglia al futuro acquirente, al proprietario o a chiunque abbia interesse a sanare le difformità riscontrate, di effettuare nuove e più accurate ricerche di archivio al fine di dimostrare la realizzazione dei volumi e delle opere indicate alle date utili per poter sanare gli immobili”.

\*o\*o\*o\*

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.

\*o\*o\*o\*

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

“Con atto di donazione ricevuto dal Notaio Jacopo Sodi di Castelfiorentino in data 1 agosto 2006, repertorio n. 4.715, fascicolo n. 790, registrato a Empoli in data 3 agosto 2006 al n. 193, serie IV, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Firenze in data 4 agosto 2006 al n. 24971 di Registro Particolare vengono costituiti:

a. **Servitù di passo perpetuo anche carrabile** da esercitarsi sulla porzione della particella 836 (fondo servente, oggi part.lla 854) per una larghezza di metri lineari 3 solo “ai fini di opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o costruzione o altri tipi di intervento edilizio o per lavori ed opere da compiere sui terreni anche ai fini della gestione straordinaria del verde, ivi compresa la potatura annuale degli olivi. Se necessario, al fine di far accedere i mezzi, potranno essere apportate modifiche a tale accesso, modifiche che saranno a cura e spese dei proprietari del fondo dominante e comporteranno, a fine lavori, l'obbligo di rimessione in pristino”.

b. **Servitù di totale inedificabilità** (per ampliamenti, nuove costruzioni, sopraelevazioni) futura (dal livello del terreno verso l'alto, escluse eventuali realizzazioni nel sottosuolo) a carico di tutti i terreni e fabbricati meglio identificati al successivo art. 3 di questo atto (fondo servente), che pertanto dovranno mantenere l'attuale consistenza e volume complessivo. Nota: trattasi dei fabbricati identificati al CF del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118 part.lla 132 sub 1, part.lla 133 e part.lla 304, oltre al terreno part.lla 836.

*Le servitù di cui ai punti a) e b) vengono costituite a favore dei terreni e dei fabbricati descritti al punto 1) del contratto ovvero dei fabbricati identificati al CF del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.lla 134 sub 3 graffata con la part.lla 135, part.lla 134 sub 2, part.lla 662, part.lla 370, part.lla 660, part.lla 659 e appezzamenti di terreno part.lla 130, 661, 837.*

*(...)*

*Con atto ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 19/11/2009 rep. n. 29361/11859 trascritto a Firenze in data 15/12/2009 al n. 36931 reg. part. viene costituita a carico dell'appezzamento di terreno di proprietà ....., rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118, part.lla 837 ... ed a favore dei confinanti beni di proprietà ....., distinti al CF del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118, part.lla 132 sub 1 ....., part.lla 133 ....., part.lla 304 e al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118 part.lla 836 .... **servitù di non utilizzare quale deposito materiali di qualsiasi genere ed a mantenere in buono stato di manutenzione la porzione ... dell'appezzamento di terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118 part.lla 837**".*

## **STATO DI POSSESSO**

Con comunicazione del 13 marzo 2024 il custode giudiziario IS.VE.G. Srl ha riferito che "Il lotto 1 è occupato dall'esecutato e famiglia. (...). Pertanto ai fine della vendita tutti i lotti sono giuridicamente liberi".

In considerazione di quanto precede tutti i lotti sono da considerarsi giuridicamente **liberi**.

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **LOTTO 1**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 1.960.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.470.000,00**

**AUMENTO MINIMO: Euro 40.000,00**

## **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. 80/2018 TRIBUNALE DI FIRENZE" IBAN IT95 M086 7302 8020 0000 0910 702** 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. Sonia Piazzini (CTU) in data 10 novembre 2022 successivamente integrata in data 19 gennaio 2023, 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, 11 dicembre 2024

Il Professionista delegato  
Dott. Stefano Berti