

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. 113/2023 di R.G.E.  
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Patrizia Pompei

Lotto unico  
Esperimento di vendita: 1°

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591-BIS C.P.C.**

ASTA TELEMATICA – PROCEDURA SOGGETTA AL D. LGS. N. 149/2022 (C.D. "RITO CARTABIA")

Il sottoscritto **Avv. Elio Roselli**, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del giorno 01/12/2024, nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015 e che la medesima Società Astalegale.net s.p.a. risulta gestore della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **15 APRILE 2025**, alle ore **12.00**, 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 D.M. Min. Giustizia n. 32/2015, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto unico:** *Piena proprietà di porzione di edificio ubicato nel Comune di Firenze in Via Aretina n. 101 e, più precisamente, di appartamento posto al piano primo, composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera da letto. Dal soggiorno si accede, mediante scala fissa di arredo, a due locali sottotetto finestrati, uno ad uso camera da letto e l'altro ad uso servizio igienico. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una corte interna a comune con tutte le unità che da essa hanno accesso o comunicazione.*

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo, e, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 ed al DM Min. Sviluppo Economico n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini, che qui si intendono integralmente riportati – nella perizia redatta dal CTU, Arch. Isabella Busoni, in data 10/03/2024, e versata in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio, come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, come indicato nell'ordinanza di delega, è da considerarsi **giuridicamente libero**.

**DATI CATASTALI**

Presso il Comune di Firenze, il **Lotto unico** è rappresentato come segue.

**Catasto dei Fabbricati:**

▪ **Foglio 107 Particella 122 Sub 4**, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 56 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,90.  
Dalla relazione peritale emerge che a predetto Catasto del Comune di Firenze risulta una planimetria con alcune difformità trascurabili, a fronte della necessaria rimozione del servizio igienico della soffitta, rispetto all'ultimo stato legittimo.

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA, ABITABILITÀ, VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI CONDOMINIALI**

Dalla CTU depositata in atti, cui si rinvia integralmente, risulta quanto segue.

▪ **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA.** Dal CTU sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi: la presenza in soffitta di un servizio igienico che non è stato legittimato nell'ultima pratica n. 129/1998 e che non potrà essere legittimato attraverso una sanatoria, ma dovrà essere rimosso e riportato come uso soffitta; presenza di un tramezzo in più nella stanza della soffitta; mancanza dei lucernari nell'ultimo stato legittimo.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e/o ex art. 40 comma 2 della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e/o all'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/1985.

▪ **ABITABILITÀ.** Non indicata nella CTU.  
▪ **ONERI CONDOMINIALI.** Alla data di redazione della relazione peritale risultavano rate scadute per un ammontare complessivo di € 4.527,89; alla medesima data non erano state deliberate spese condominiali per lavori straordinari.  
▪ **VINCOLI E SERVITÙ.** Dalla CTU non emergono vincoli od altri oneri.

**CONDIZIONI ECONOMICHE**

▪ **Lotto unico.**  
**Prezzo base d'asta:** € 204.500,00 (euro duecentoquattromilacinquecento/00).  
**Offerta minima di acquisto:** € 153.375,00 (euro centociquantatremilatrecentosettantacinque/00).  
**Aumento minimo in caso di gara:** € 4.090,00 (euro quattromilanovanta/00).

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

## REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a **imposta di registro**.

### 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 l'asta**, personalmente od 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 di seguito riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile oppure da un c.d. "**Presentatore**", cioè da un avvocato munito di procura speciale notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che, ai sensi dell'art. 26 del citato D.M. Min. Giustizia n. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale ed il documento di identità dell'offerente. Il Presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di c.d. "**offerta per persona da nominare**" ex art. 579 comma 3 c.p.c., effettuata con l'intervento dell'Avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **e poi trasmessa** al Ministero tramite posta elettronica certificata (ex art. 12 comma 5 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015) al seguente indirizzo: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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 (ex art. 12 comma 4 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015).

**L'offerta è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

**L'offerta**, come previsto dall'art. 12 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015, **deve contenere**:

- a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; (laddove l'offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo; ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante);
- b) I dati identificativi della procedura esecutiva (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il nominativo del Professionista Delegato).
- c) La descrizione ed i dati identificativi del bene in oggetto, con indicazione del numero identificativo del lotto.
- d) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) Il prezzo offerto, (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta stessa), ed il termine per il relativo pagamento, (il termine massimo è di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine è **perentorio**, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini);
- f) L'importo versato a titolo di cauzione, (che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta); la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR), il codice IBAN del conto mediante il quale è stata corrisposta la cauzione e su cui, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituita la somma versata;
- g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, (appartenente all'offerente od al procuratore legale depositante), di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- h) il recapito email e di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni, appartenenti all'offerente od al procuratore legale depositante;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

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

1. In caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente.
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; copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta.
3. In caso di **offerta presentata tramite Presentatore**: copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e del Presentatore; nonché procura speciale notarile rilasciata a favore del Presentatore.
4. La **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, che dovrà essere versata sul conto corrente della Procedura Esecutiva, intestato al "Tribunale di Firenze - proc. n. 113/2023 RGE", tramite l'indirizzo IBAN: IT03H086730280200000921892; e dovrà recare come causale la sola dizione "**versamento cauzione**", senza altre indicazioni; al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto

accredito sul conto corrente, il versamento dovrà essere effettuato almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'esperimento di vendita. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

5. 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 copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e del coniuge.
6. Se l'**offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
7. Se l'**offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.
8. Per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente:
  - 8.1. da cittadino comunitario ed AELS/EFTA (Associazione europea di libero scambio / European Free Trade Association), nonché da apolide residente da più di tre anni in Italia; da straniero regolarmente soggiornante, suo familiare ed apolide, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno, in corso di validità;
  - 8.2. da straniero non regolarmente soggiornante solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro suo Stato di appartenenza.
9. Se l'**offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura della quota del diritto posto in vendita che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Comunque sia, all'offerta dovranno essere allegati le copie dei documenti di identità e dei codici fiscali, in corso di validità, di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato la procura.
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 comma 3 c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.
11. L'eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, (es. cc.dd. "prima casa", "prezzo valore", etc.), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.
12. La **ricevuta del versamento del bollo virtuale**, pari ad € 16,00 (euro sedici), effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia – Uffici Giudiziari – Servizi online, al link: [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; 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.

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587 comma 2 c.p.c..

### **ESAME DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

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

Il Professionista Delegato dichiarerà **inefficaci**, in virtù 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;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente, ex art. 12 comma 5 del D.M. Min. Giustizia n. 32/20, ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015;
- le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- le offerte proposte dal debitore (anche tramite procuratore legale);
- le offerte proposte da più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente;
- le offerte provenienti da "Presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti ed avvocati muniti di procura notarile);
- 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 inoltre che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la delibazione sulle stesse, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

**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 procederà 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 Professionista 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 comma 1 lett. f) del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "*partecipa*".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. Min. Giustizia n. 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.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta od in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico od al maggior offerente anche se non in linea (*off-line*) od assente nell'aula virtuale;
- in caso di **unica offerta valida**, questa sarà senz'altro accolta:
  - se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
  - 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) del D.M. Min. Giustizia n. 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 **3 (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:
  - se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
  - 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 non si debba procedere 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.

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.

Il Professionista Delegato, inoltre, provvederà alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui sono pervenute.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, **a corpo** e non a misura.

La vendita forzata **non** è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità 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.

La presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Ai sensi dell'art. 560 comma 10 c.p.c., l'**ordine di liberazione** è attuato dal Custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione,

senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice può autorizzare il Custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il Custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del Custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati ed il Custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario od assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 (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. Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 (centoventi) giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data della aggiudicazione.

In caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché, entro **15 (quindici) 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 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% (ottantacinque per cento) 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% (quindici per cento) 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 25 (venticinque) 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. n. 385/1993, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, 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 le **imposte** conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla Legge IVA, nonché il **50% (cinquanta per cento) del compenso spettante al Professionista Delegato** per la fase di trasferimento del bene, oltre le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione a norma del D.M. Giustizia n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al Professionista Delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (Legge **antiriciclaggio**), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il Giudice dell'Esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" (c.d. "PVP"), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ai sensi degli artt. 490 comma 1 c.p.c. e 161-*quater* Disp. Att. c.p.c., la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- sui seguenti **siti internet**: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it), unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-*bis* Disp. Att. c.p.c.;

- l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul quotidiano online "Firenze Today", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free press*, a cura di Astalegale.net.

Il Professionista Delegato effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 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, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

**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.

#### **MODALITÀ DI VISITA DEGLI IMMOBILI ED INFORMAZIONI**

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate al Custode giudiziario nominato – l'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, (Is.Ve.G. s.r.l.), con sede operativa a Firenze in Via Poggio Bracciolini n. 32, tel. 055/2340830 – unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Potranno essere richieste ulteriori sommarie informazioni al Professionista Delegato, solo ove non contenute nel presente avviso di vendita o nei documenti dallo stesso richiamati, al recapito telefonico 055/294291.

Firenze, 9 gennaio 2025.

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Elio Roselli**