



Avv. Luigi Maria Miranda
NOTAIO

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
(Procedimento Esecutivo N. 87/2016 R.G.E.)

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
EX ARTICOLO 591 bis C.P.C.

Il sottoscritto, **Avvocato Luigi Maria Miranda, Notaio residente in Sesto Fiorentino**, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, delegato in data 22 Marzo 2018 al compimento delle operazioni di vendita ex articolo 591 bis del Codice di Procedura Civile,

avvisa

che il **giorno 1° Luglio 2026 alle ore 16**, presso lo Studio del Notaio delegato, in Sesto Fiorentino, Piazza Edmondo De Amicis n.4, piano terreno, si procederà al **Settimo esperimento** della **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche con riferimento alla Legge del 28 Febbraio 1985 n.47 ed al D.M 37/2008 e fermo il disposto dell'articolo 2922 del Codice Civile, e secondo la più precisa descrizione che si trova contenuta nella consulenza tecnica d'ufficio in atti.

Descrizione del bene oggetto di vendita

Lotto 2:

Diritto di Proprietà Superficiaria di magazzino ad uso commerciale / artigianale, ubicato nel Comune di Vicchio (Firenze), località il Piano, via Fratelli Giugni SNC, posto al piano secondo, diviso in due grandi ambienti, con servizi igienici e blocco scale di accesso nella zona centrale, con una superficie commerciale di circa metri quadri 841, legato a parti condominiali comuni (scale, ampio resede, piazzale con parcheggi esterno).

Come risulta alla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale alla data dell'accesso del C.T.U., gli immobili risultavano liberi nonché edificati in forza dei seguenti atti rilasciati dal Comune di Vicchio (Firenze):

- Concessione edilizia n.01/04 del 15/01/2004;
- D.I.A. n.526/08/05;
- Permesso di costruire n.25 del 22/10/2006 per variante in corso d'opera;
- Variante Finale n.6341 del 18/05/2007 (per chiusura al grezzo dei lavori);
- D.I.A. n.15308 del 19/12/2008 (per stato finale DIA 526/08/05, ovvero per **completamento lavori**);

Comunicazione di fine lavori / Certificato di conformità (per involucro esterno compreso copertura e per aree comuni) del 17/02/2012, presentata al SUAP in data 19/12/2011.

Viene inoltre precisato che la fine lavori del 19/02/2012 risulta concluso per quanto riguarda l'involucro esterno e per il piazzale esterno.

Mancano in pratica il completamento lavori inerenti all'impianto elettrico, all'impianto idrotermosanitario, intonaci e tinteggiature di alcuni locali, parti delle pavimentazioni, anche gli ascensori (non installati).E' una situazione al grezzo avanzato delle strutture.

Per quanto riguarda il collaudo strutturale è stato depositato il certificato di collaudo statico a norma della legge 1086/71, della legge 64/1974 e della L.R. 88/82 all'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze in data 14/02/2007.





Avv. Luigi Maria Miranda NOTAIO

Si può dichiarare che vi è difformità urbanistica.

Per che acquista all'asta, dovrà attivare una nuova pratica edilizia C.I.L.A. per il completamento dei lavori di impiantistica e di finitura, antepoendo a questa l'Attestazione di conformità in sanatoria per le difformità riscontrate, quindi poi dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia per la richiesta dell'abitabilità/agibilità.

Il bene è posto in **Vendita Senza Incanto** al **prezzo base di Euro 97.104,00**

L'offerta minima è pari ad Euro 72.828,00

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro e non oltre le ore 12 del giorno 30 Giugno 2026**, presso il citato Studio del Notaio Delegato, personalmente o a mezzo di Procuratore legale anche ex articolo 579 ultimo comma del Codice di Procedura Civile, offerta di acquisto in bollo (marca da Euro 16,00) in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Notaio delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo professionista delegato, e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentate di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a 1/4 (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- eventuale interesse dell'offerente all'acquisto di più beni simili (es. posti auto) posti in vendita contemporaneamente; si potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (si dovrà allegare una sola cauzione); in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;
- copia fotostatica del documento di identità dell'offerente in corso di validità;
- eventuale richiesta di applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e/o della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa;
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;
- dispensa della 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;
- eventuale termine massimo per il versamento del saldo del prezzo inferiore a 120 giorni, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- eventuale dichiarazione di ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di



Avv. Luigi Maria Miranda NOTAIO

finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

L'offerta deve essere accompagnata dal **deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile **intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE PROC ES RGE 87/2016"** che dovrà essere inserito nella medesima busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 del Codice di Procedura Civile.

Il giorno 1° Luglio 2026, alle ore 16 presso lo Studio del Notaio delegato, in Sesto Fiorentino, Piazza Edmondo De Amicis n.4, alla presenza degli offerenti, si **procederà all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara, ai sensi dell'articolo 573 del Codice di Procedura Civile, l'aumento minimo sarà di **Euro 2.913,12**.

In caso di aggiudicazione - in esito alla gara - il saldo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione provvisoria, unitamente ad assegno circolare di importo che sarà indicato dal Notaio delegato in esito al conteggio da parte dell'Ufficio del Registro.

L'aggiudicatario dovrà versare:

- 1) il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Notaio delegato, entro il termine di giorni 120 dalla provvisoria aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI FIRENZE PROC ES RGE 87/2016"**;
- 2) con le stesse modalità dovrà versare l'assegno relativo alle spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario può ricorrere per il pagamento del saldo del prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI FIRENZE PROC ES RGE 87/2016"**. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma Codice di Procedura Civile nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euroda parte di.....a fronte del contratto di mutuo ai rogiti.....del Notaiorep.e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 Codice di Procedura Civile è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente Decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui alla allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di mancata presentazione all'udienza fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel





Avv. Luigi Maria Miranda NOTAIO

lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta e, all'esito della gara il pagamento dovrà avvenire nel termine di giorni 120; in assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta (articolo 569 Codice di Procedura Civile); se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo; l'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

Custode nominato **ISVEG di Firenze, via Poggio Bracciolini n.32, Telefono 055/2340830.**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previa istanza e autorizzazione del G.E. laddove la visita sia consentita nonostante la CTU in atti.

Ordinanza, avviso (pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche), perizia ed allegati pubblicati sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it.

Tutte le attività che – ai sensi degli artt.571 e ss. C.P.C. – debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Notaio delegato presso il proprio citato Studio.

Ogni maggiore informazione potrà essere fornita a chiunque abbia interesse dal medesimo Notaio delegato nel medesimo Studio di Sesto Fiorentino (tel. 055 4421109; mail: lmiranda@notariato.it).

Si richiamano le vigenti norme di Legge per quanto non espressamente indicato.

Sesto Fiorentino (Firenze), 17 Aprile 2025

Avv. Luigi Maria Miranda
NOTAIO

