

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa PATRIZIA POMPEI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 44/2022**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA EX ART.591 BIS C.P.C**  
**VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Pieraffaele Battaglia, professionista delegato alla vendita del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 13/07/2023 nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 44/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **25 SETTEMBRE 2025 alle ore 18.00** 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 Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Comune di Borgo San Lorenzo (FI)**

**Piena proprietà di appartamento** per civile abitazione posto nel comune di Borgo San Lorenzo (FI), Via Montebello n. 29, al piano primo con accesso esclusivo dal piano terreno e composto da sei vani, oltre accessori tra cui ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio, chiostrina coperta oltre due balconi ed un'ampia terrazza.

Si accede all'unità immobiliare da portoncino ubicato al civico 29 di via Montebello.

**Dati catastali**

Il bene è identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) come segue:

FOGLIO 80 PARTICELLA 529 SUB 2 categoria A/2 classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale: 144 mq, totale: escluse aree scoperte: 133 mq, rendita Euro 581,01.

\* \* \*

I beni sopraindicati sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e

servitù attive e passive, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita forzata, non trovano applicazione le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modifiche ed al D.M. n. 37/08, e pertanto la stessa non 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.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di Legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili sono meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Arch. Silvia Bertolotti (CTU) nella versione aggiornata del 31/05/2024 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

La perizia in atti potrà essere visionata 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), [www.isveg.it](http://www.isveg.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

#### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 126.750,00=**

**Offerta minima (pari al prezzo base ridotto del 25%) € 95.062,50=**

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

**Aumento in caso di gara: € 3.800,00=**

#### **GRAVAMI - CERTIFICAZIONI - OCCUPAZIONE -**

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'abitazione risulta priva dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).

Il bene oggetto di vendita risulta **LIBERO**

## **SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA – CATASTALE - VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico-catastale degli immobili, le eventuali formalità a carico dell'acquirente e le servitù risultano dalla perizia del 31/05/2024 del CTU, Arch. Silvia Bertellotti, cui si rinvia integralmente.

### **Situazione edilizia**

Sulla base degli accertamenti eseguiti dal CTU risulta quanto segue:

- Difformità realizzate al momento della costruzione del fabbricato
  - evidenziate a pag 16 e 17 dell'elaborato peritale (NON SANABILI)
- Difformità a livello di prospetti, tra cui:
  - chiusura parziale finestra tinello (lato via Montebello) tramite apposizione di controparete dall'interno;
  - differenza di sagoma del fabbricato (lato cucina e vano scale), e del balcone, lato via Montebello;
  - realizzazione di terrazzino (lato camera "verde" ovvero dietro la cucina) - con conseguente realizzazione di portafinestra (PRESENTE NEGLI ELABORATI DEL 1965);
  - realizzazione finestre corridoio con affaccio su chiostrina;
  - modifica aperture tra le camere e la terrazza;
  - chiusura finestra cucina (verso il retro);
- Difformità a livello di volumetrie e coperture:
  - copertura chiostrina NON SANABILE, DA DEMOLIRE
  - realizzazione di ripostiglio su terrazza NON SANABILE, DA DEMOLIRE
- Difformità a livello planimetrico e modifiche interne
  - modifiche tramezzature interne e disposizione interna (probabilmente sanabile)
  - realizzazione di palco morto, con conseguente altezza sottostante (corridoio accesso terrazza) di h 215 NON SANABILE, DA DEMOLIRE

### **DIFFORMITA' NON SANABILI: DA DEMOLIRE**

Ulteriori opere che costituiscono addizioni volumetriche, e che pertanto devono essere demolite:

- casotto realizzato sul terrazzo, con ripristino di parapetti e cimase, pavimenti e battiscopa;
- copertura realizzate nella chiostrina, ripristino delle murature perimetrali e ripristino del terrazzo, con rimozione attacchi cucina, e ripristino impermeabilizzazione e raccolta acque piovane;
- palco morto sopra il corridoio di accesso al terrazzo tergale con chiusura delle aperture dalla camera da letto, ripristino intonaci e tinteggiature.

### **OPERE INTERNE ED ESTERNE PROBABILMENTE SANABILI:**

- difformità interne e di sagoma (con sanatoria strutturale, per quanto riguarda le modifiche di murature e aperture, ove non riconducibili ad imprecisioni grafiche);
- posizione di tramezzi ed imprecisioni grafiche;
- terrazzino tergale (L'art 11 comma 6 parrebbe consentire la realizzazione di balconi e terrazze su fronte non prospiciente lo spazio pubblico): si ritiene che possa essere sanabile;
- trasformazione di portefinestre in finestre (lato terrazza e balconcino).

\* \* \*

### **Situazione urbanistica**

Sulla base degli accertamenti eseguiti dal CTU l'immobile risulta essere costruito anteriormente al 1967.

Per il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in zona A – art 66 - non sono ammessi aumenti volumetrici:

- comma 4: ogni opera che modifichi lo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla presentazione di relazione integrativa che dimostri la compatibilità degli interventi proposti;
- sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER1;
- (si rimanda alla lettura integrale dell'art 66 NTA allegato alla perizia).

Per il vigente Piano Operativo, disciplina dei suoli, tavola "ALL.32 DIS02.e" l'immobile ricade in zona MORFOTIPO TS1.

- ART. 34 dell'allegato 32 (NTA): "MORFOTIPO TS1: URBANO STORICO COMPATTO", al punto 4 esclude l'addizione volumetrica.

Sempre per il vigente Piano Operativo, nel Quadro di localizzazione del patrimonio, l'edificio non risulta campito: "Patrimonio edilizio non soggetto a schedatura".

Con riferimento all'ART 16 delle citate NTA: il comma 1, fa riferimento al morfo tipo di appartenenza:

- Comma 3: Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato precedentemente agli anni cinquanta del secolo scorso sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe di valore 2 di cui all'art. 11 delle presenti norme.
- Comma 4: Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato successivamente agli anni cinquanta del secolo scorso sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe 3 di cui all'art. 12 delle presenti norme.

\* \* \*

### **Situazione catastale e planimetrie**

Dal confronto tra planimetria catastale (datata 07/01/1965), ultima in atti alla data del 21/09/2022, e stato dei luoghi, si riscontravano le seguenti difformità:

- il locale (indicato in planimetria come chiostrina) risulta ad oggi essere stato coperto, chiuso e trasformato in cucina;
- i tramezzi tra cucina e tinello ad oggi risultano essere stati demoliti;
- le portefinestre che dalle camere portavano sul terrazzo sono ad oggi delle finestre;
- su tale terrazzo è presente un ripostiglio in muratura che non risulta in planimetria catastale;
- non è rappresentato il piano terra, con il relativo ripostiglio sottoscala;
- non è rappresentato il palco morto.

Si segnala che il CTU, avendo riscontrato difformità catastali, ha a presentare DOCFA per allineare la rappresentazione catastale allo stato rilevato (seppur difforme rispetto ai titoli): a seguito del deposito di DOCFA ("DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/05/2024 Pratica n. FI0084613 in atti dal 28/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84613.1/2024) ") la planimetria catastale depositata in data 30/05/2024 corrisponde allo stato dei luoghi.

\* \* \*

#### **NOTA IMPORTANTE**

VISTA LA COMPLESSITÀ DELLA SITUAZIONE IN CUI VERSA L'IMMOBILE, RELATIVAMENTE AGLI ABUSI E ALLE DIFFORMITÀ DESCRITTE IN PERIZIA, ALLA QUALE SI FA ESPRESSO RINVIO, SI INVITA L'EVENTUALE ACQUIRENTE AD APPROFONDIRE LE PROPRIE VERIFICHE IN AUTONOMIA, EFFETTUANDO ACCESSO AGLI ATTI NONCHÉ I NECESSARI INCONTRI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO, PER CONCORDARE E VERIFICARE L'ITER DA SEGUIRE, ANCHE IN RELAZIONE AL POSSIBILE MUTARE DEL QUADRO NORMATIVO, OLTRE CHE ALLA VALUTAZIONE GLOBALE DELLE DIFFORMITÀ E DEI RELATIVI ADEGUAMENTI, NONCHÉ PER LA CORRETTA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI.

**L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6° della Legge 47/85 e dell'articolo 46, comma 5° del DPR 380/2001. purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.**

\* \* \*

#### **Oneri condominiali**

Dalla perizia in atti si evince che l'unità immobiliare oggetto di vendita non formi parte di condominio.

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'esecuzioni, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Firenze, Ponte Vecchio n. 2, fatto salvo quanto si dirà per la presentazione delle offerte e la eventuale gara tra gli offerenti, che si svolgeranno con modalità telematiche.

## **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno 24 settembre 2025** esclusivamente in via telematica, come di seguito precisato.

Ai sensi dell'art.14 del D.M. 32/2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**La presentazione dell'offerta implica per l'offerente:**

- **la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso;**
- **la dispensa esplicita nei confronti 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.**

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

## **L'OFFERTA DOVRA' ESSERE PRESENTATA ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA**

Considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, le offerte dovranno esse presentate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (previa registrazione), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA".

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "**Manuale utente**" disponibile all'interno del portale suddetto. L'inserimento dei dati avverrà con procedura guidata all'interno del portale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015).

**ATTENZIONE:** Il file contenente l'offerta così come generato dal portale **non** deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente non ricevesse la mail del Portale della Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento Offerta" (v. passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione e senza che venga aperto, all'indirizzo PEC sopra indicato.

**La busta virtuale predisposta dovrà contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line (secondo le indicazioni dell'art. 12 del D.M. 32/2015) e tutti i dati e gli allegati indicati qui di seguito.**

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

### **PRESENTATORE**

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 che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente ed invia l'offerta telematica., e precisamente:

- a) Offerente diretto;
- b) **Avvocato munito di procura** speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
- c) **Avvocato per persona da nominare.**

Si segnala che il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. 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 saranno dichiarate inefficaci e/o inammissibili.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA 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 sopraindicato personalmente o a mezzo di Avvocato.

Si precisa che 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 sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

**L'offerta dovrà contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32 i seguenti dati:**

- a) Soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile). **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente**, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.;
- b) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) Anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) Descrizione del bene;
- f) Indicazione del referente della procedura;
- g) Data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  alla base d'asta indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- i) Termine per il pagamento del saldo prezzo, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta**. Ove indicato, un termine inferiore potrà essere valutato ai fini della individuazione della migliore offerta in caso di pluralità di offerenti. Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto al regime della sospensione feriale dei termini processuali;
- j) Modalità di versamento del saldo prezzo e ogni ulteriore elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- k) Importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta;



- l) Data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) Codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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) Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### **ALLEGATI DA PRESENTARE CON L'OFFERTA**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

#### **A) DOCUMENTI DI IDENTITA' - PROCURE – AUTORIZZAZIONI**

All'offerta dovranno **sempre** essere allegati in copia fotostatica un documento di identità in corso di validità e il codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti e del presentatore (se diverso dall'offerente). Si precisa che la patente non è un documento di identità.

**In caso di offerta formulata da persona fisica** dovranno essere allegati copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore

**In caso di offerta formulata congiuntamente 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, copia della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.** Dovrà essere allegata anche copia di un documento di identità in corso di validità di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato procura.

**In caso di offerta presentata da persona coniugata in regime di comunione dei beni** l'offerta dovrà contenere i dati del coniuge e dovranno essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dello stesso. Se si intende escludere il bene dalla comunione legale, 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.

**In caso di offerta presentata da persona coniugata in regime di separazione dei beni**, l'offerta dovrà indicare i dati del coniuge.

**In caso di offerta presentata da società**, occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (non più di 20 giorni), 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.

**In caso di offerta presentata dal genitore per conto del figlio minorenne**, 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;

**In caso di offerta presentata da 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;

**In caso di offerta presentata da 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.

## **B) DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE**

Dovranno essere **sempre** presentate le seguenti dichiarazioni:

- Dichiarazione **di residenza o elezione di domicilio** nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni;
- Dichiarazione di ***"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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, e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze***”;

- Eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) fatta salva la possibilità del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- Eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato come previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- Ogni altro eventuale elemento utile ai fini della valutazione dell’offerta.

Le dichiarazioni dovranno essere inserite come allegati nell’apposita sezione “*offerta*” presente nel modulo web cui si accede attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

### **C) CAUZIONE – VERSAMENTO**

All’offerta dovrà **sempre** essere allegata copia della contabile **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 intrattenuto presso la Chianti Banca - Credito Cooperativo e intestato a:

**“ESEC. IMM. 44/2022” – IBAN: IT56 S086 7302 8020 0000 0912 418- Codice BIC: ICRAITRRIP0**

Nella causale dovrà essere indicato esclusivamente “**versamento cauzione**”, senza ulteriori riferimenti.

Si precisa che il rapporto di conto corrente deve essere intestato all’offerente, e nel caso di più offerenti il rapporto di conto corrente può essere cointestato.

**Si consiglia di effettuare il bonifico entro e non oltre il 18 settembre 2025**, oltresia almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte, al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto al momento dell’apertura della busta.

**Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà dichiarata inefficace e pertanto esclusa.**

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico a favore del medesimo conto corrente da cui sono

pervenute le somme accreditate, i cui riferimenti dovranno essere chiaramente indicati nell'offerta.

Si 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 dal presente bando.

#### **D) IMPOSTA DI BOLLO - VERSAMENTO**

All'offerta dovrà **sempre** essere allegata **la ricevuta del versamento del bollo virtuale** pari ad **€ 16,00=**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) seguendo le istruzioni del manuale utente.

Si precisa che detto 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.

#### **SOGGETTI CHE POSSONO ASSISTERE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 32/2015, che prevede che alle operazioni di vendita possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" si precisa che, per espressa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, saranno autorizzati esclusivamente il debitore, i creditori e gli 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.**

#### **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 del 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.**

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Il giorno 25 SETTEMBRE 2025 alle ore 18:00**, si procederà in modalità telematica all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

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.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno comunicate per via telematica dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Si precisa che:

- qualora sia pervenuta un'unica **offerta** o in mancanza di offerenti in aumento, il bene sarà comunque aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale.
- qualora sia pervenuta un'**unica offerta** valida per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione solo qualora non vi sia seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita e non ci siano state richieste di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c (ex art. 572 c.p.c.).
- qualora vi siano **più offerte**, sia a prezzo base che a prezzo residuale, il Delegato inviterà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. TUTTI gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà con la modalità SINCRONA TELEMATICA, cui potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.800,00=**

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base; se il

prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

Ove in presenza di più offerte la gara ex art. 573 c.p.c. non abbia luogo per **assenza o mancanza di adesione da parte di tutti gli offerenti** e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- offerta con il miglior prezzo;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Ove siano 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.

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

**In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura alle coordinate sopra indicate.**

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno di cui all'art. 587 c.p.c..

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

\* \* \*

Trattandosi di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993). Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, contestazioni o rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa

per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 385/83, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura.

Le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385 saranno comunicati a cura del professionista delegato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nei termini previsti, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

**Qualora l'aggiudicatario, per il versamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.**

In tal caso il versamento del saldo prezzo entro il termine fissato sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico a favore del conto corrente intestato alla procedura alle coordinate sopra indicate. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**Si precisa che il saldo prezzo si considererà effettuato nei termini se, alla scadenza, le somme dovute risulteranno accreditate sul conto corrente intestato alla procedura.**

**Si precisa inoltre che i termini per il versamento del saldo prezzo non sono soggetti alla sospensione feriale.**

#### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA - SPESE**

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, il cui importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario in esito la conteggio dell'Agenzia delle Entrate.

**Sarà a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene, oltre spese generali connesse e altri oneri di Legge.** Le spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni resteranno a carico della procedura.

## **LIBERAZIONE DEL BENE**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al 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 verranno poste a carico della procedura.

## **CUSTODIA E VISITE DELL'IMMOBILE**

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 055/2340830, tramite la compilazione del format presente sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) – mail: [info@isveg.it](mailto:info@isveg.it)

## **REFERENTE DELLA VENDITA – INFORMAZIONI**

Referente della vendita è il Delegato Dott. Pieraffaele Battaglia al quale è possibile rivolgersi per avere maggiori informazioni (Tel. 055/2466988 - email [pieraffaelebattaglia@commercialisti.fi.it](mailto:pieraffaelebattaglia@commercialisti.fi.it)).

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

- a) 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.publicomonline.it](http://www.publicomonline.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.;
- b) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.. per pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

**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.

Firenze, 30 aprile 2025

Professionista delegato

*Dott. Pieraffaele Battaglia*