

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* *

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 174/2020 – Lotto Unico

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

(asta telematica – V° vendita)

* *

Il sottoscritto Dott. Andrea Sismondi, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 29.03.2022 nella procedura esecutiva n. RGE 174/2022, 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 dm 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 **27 (ventisette) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00** procederà, tramite il portale 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** del bene immobile di seguito descritto. **Il termine per la presentazione delle offerte** è fissato per il giorno **26 (ventisei) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00**.

* *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'unità immobiliare, porzione di più ampio fabbricato urbano facente parte del condominio posto nel Comune di Pontassieve, Via della Repubblica n. 19/21, e più precisamente: unità immobiliare urbana ad uso laboratorio per arti e mestieri con accesso esclusivo dalla Via Piero Palagi al n. 68/G, sita al piano primo (ammezzato) catastalmente composta da due locali ad uso magazzino/laboratorio, disimpegno, antibagno e wc e cinque locali ad uso ripostiglio collegati il tutto da ingresso, pianerottolo e scale al piano terreno, accessibili esclusivamente dalla detta via.

Stato di occupazione:

Come da comunicazione del Custode, i beni risultano essere in uso alla proprietà esecutata.

*

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 del prezzo, e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza tecnica redatta dall'Arch. Donato Sabà in data 31.08.2021, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' 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.

* *

DATI CATASTALI

L'immobile è così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Pontassieve, Catasto Fabbricati:

Foglio di mappa 97, particella 113, subalterno 501, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 177, superficie catastale mq 207, rendita catastale Euro 1.060,39.

Il CTU afferma che la planimetria catastale dell'unità immobiliare riporta correttamente le destinazioni d'uso dei vani in conseguenza della destinazione urbanistica ed edilizia assentita in atti, mentre, viceversa, non vi è corrispondenza tra stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, per ciò che attiene l'effettiva destinazione d'uso di taluni vani. L'unità immobiliare risulta catastalmente regolare e figura individuata nella planimetria depositata agli atti, sulla quale si rilevano delle piccolissime difformità grafiche tali però da non comportare variazioni della consistenza, così come esplicitamente enunciato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010: *"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc...- omissis"*. Pertanto, a seguito di quanto su esposto, il consulente tecnico attesta che la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto, a mente del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, è conforme rispetto alle disposizioni vigenti in materia catastale e che non sussistono difformità rilevanti ad eccezione di piccolissime difformità grafiche che, ad ogni modo, risultano influenti ai fini dello stato, consistenza, classamento e della rendita attribuita.

* *

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato che ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23 dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (*Norme in materia di sanatoria edilizia*

straordinaria), ha specificato quanto segue:

- che la costruzione dell'intero fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è stata edificata in forza di Licenza Edilizia n. 87 (pratica edilizia n. 725) rilasciata dal Comune di Pontassieve in data 19 agosto 1968;
- che per la realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie o volumi come spostamento di finestre e modifiche interne per il bene in esecuzione (*allora in maggior consistenza nel Foglio 97, particella 113, sub. 3*) è stata presentata nei termini, completa ed esatta, domanda di sanatoria in data 25 marzo 1986 – protocollo n. 5406 (pratica 869/C - ai sensi della L. 47/85), a seguito della quale è stata rilasciata in data 24 giugno 1999, dal Comune di Pontassieve, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 267;
- che in data 4 ottobre 2001, prot. n. 40608, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia (pratica Edilizia 2001/1054) per opere di manutenzione straordinaria relative alla realizzazione di vari tramezzi interni al piano primo e terreno (*allora in maggior consistenza nel Foglio 97, particella 113, sub. 3*) e la creazione di magazzini e ripostigli serviti da disimpegno, con l'attribuzione delle relative destinazioni d'uso dei locali e rifacimento dei servizi igienici;
- che in data 19/07/2006, prot. 24337, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (pratica Edilizia 2006/901) ai sensi dell'art. 77, comma 4, comma 6 della L.R.T. 1/05, per opere di ristrutturazione per divisione di una unità immobiliare produttiva in due unità immobiliari produttive (*che sostanzialmente ha dato origine all'attuale consistenza dell'unità immobiliare in esecuzione – nel foglio 97, particella 113, sub. 501 - attraverso il frazionamento dell'originario immobile di cui al Foglio 97, part. 113, sub 3*);
- che in data 13/02/2009, prot. 4492 (pratica Edilizia 204/2009), è stata presentata Variante Finale alla D.I.A. del 19/07/2006, prot. 24337, ai sensi dell'art. 142 della L.R.T. 1/05, per opere di ristrutturazione per la divisione di una unità immobiliare produttiva in due unità immobiliari produttive.

Allo stato attuale l'unità immobiliare, poiché presenta solo ed insignificanti difformità relative alla realizzazione di un piccolissimo copri caldaia in cartongesso all'interno di un vano e piccole difformità di natura eminentemente grafiche può ritenersi sostanzialmente conforme da un punto di vista edilizio.

Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune – ufficio condono edilizio - non è emersa, altresì, nessun'altra ulteriore documentazione riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, oltre a quelle già citate (*Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26/99*), e non sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dallo stesso Comune per omesse denunce relative ad attività edilizia.

In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° *bis*, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85 e s.m.i..

Pertanto, il CTU afferma che lo stato legittimato dell'unità immobiliare è relativo agli atti amministrativi comunali sopra citati e alle planimetrie depositate in atti catastali, nei confronti dei quali si attesta la conformità edilizia e quella catastale.

Infine, dagli accertamenti compiuti dal CTU presso gli uffici competenti, si è accertato che per l'unità

immobiliare in esecuzione è stato redatto l'*Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*, *Codice Certificato STA-GU-446*, compilato dal Tecnico Abilitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine xxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxx. L'A.P.E. è stato inviato, accettato e consegnato alla Regione Toscana – AOO Regione Toscana Giunta, tramite il portale A.P.A.C.I., in data 12/12/2018, prot. n. 0563496, da cui risulta che l'immobile è in Classe Energetica "F", con *Prestazione Energetica Globale* pari a 236,78 kWh/m2 anno.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, Legge 47/1985.

L'aggiudicatario si assume gli obblighi necessari per espletare il procedimento di regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto della presente vendita.

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) nella cartografia interattiva il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi (*coincidente con la particella n° 113 del foglio di mappa n° 97 del Comune di Pontassieve – FI*), nella *Tav. D1+D3 (Assetto del Territorio Rurale e Aperto e dei Sistemi Insediativi)* ricade nel *Perimetro dei centri abitati* nella seguente Zonizzazione urbanistica: *Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto* regolato dalle norme tecniche di cui agli artt. Art. 43 - *Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto: trasformazioni fisiche ammissibili* e Art. 44 - *Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto: utilizzazioni compatibili* delle *Norme Tecniche di Attuazione*⁷.

*

Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario:

Vincoli e oneri:

il CTU afferma che per il bene oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza, con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi del bene in esecuzione individuati come per legge, consuetudine e destinazione e con quanto ad essi va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trova, con la sola eccezione di oneri reali, di cui alla Legge Regione Toscana 5 Maggio 1994 n. 34 e articolo 860 del Codice Civile, derivanti dall'essere quanto oggetto del presente procedimento situato nell'ambito del comprensorio del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

Il perito estimatore ha, inoltre, accertato che il condominio, di cui fa parte il bene in esecuzione, è soggetto al vincolo di cui all'art. 142, comma 2, lettera c, del D.lgs n. 42/2004 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio insistente sull'area ai fini della tutela del fiume Sieve. Risulta, inoltre, inserito all'interno della perimetrazione di cui al R.D. 3267/23 ma non nella perimetrazione di cui alla L.R. Toscana 21 marzo 2000 n. 39 (Legge Forestale Toscana) s.m.i.. Infine l'area ove insiste il fabbricato è esclusa dal vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 2, lettera a, del D.lgs. 42/2004 in quanto la zona di riferimento era già inserita nelle zone A e B del P.R.G. del Marzo 1985.

Infine, per quanto è stato accertato dal consulente tecnico, non sussistono, all'epoca della perizia, attestazioni di ulteriori sanzioni amministrative emesse dal Comune di Pontassieve per omesse denunce

relative ad attività edilizia relative ai beni di che trattasi e che sui detti beni non gravano atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Situazione condominiale:

Il CTU ha affermato che per il Condominio di "Via della Repubblica 19/21" in Pontassieve (FI), dai dati assunti dall'Amministratore Condominiale e dalla lettura della gestione ordinaria di Bilancio di previsione dell'esercizio dal 01/02/21 al 31/01/22, il debito pregresso, che emerge dalla lettura dell'ultimo rendiconto di gestione al 31/01/21, è pari a € 4.135,66.

Inoltre, sempre dalla stessa tabella riassuntiva di gestione ordinaria di Bilancio previsione di esercizio 01/02/21 - 31/01/22, il consulente tecnico ha stimato che si possono desumere le spese fisse di gestione che ammonterebbero annualmente a circa Euro 734.12.

Sintetizzando, alla data della relazione tecnica, il CTU afferma che gli oneri possono essere così esposti: € 4.135,66 (per spese fisse di gestione con chiusura dell'ultimo rendiconto al 31/01/21) + € 111,54 (per contributi di bonifica dovuti e non versati), importi che il consulente ha detratto dal valore di mercato del bene.

Si segnala, infine, che l'Amministratore Condominiale pro tempore, a seguito di richiesta esplicita del C.T.U., non ha segnalato l'esistenza di procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti del bene pignorato e non ha segnalato deliberazioni in merito a lavori ordinari e/o straordinari. Da ultimo, si rappresenta sussistono anche piccoli importi maturati, dovuti e non versati, spettanti al Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

In ogni caso, le spese condominiali sono regolate dall'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

Trascrizioni non suscettibili di cancellazione:

Si segnala che sul bene pignorato risulta la trascrizione di un sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. del 05.02.2015, Reg. Part. 2606 – Reg. Gen. 3616; che, tuttavia, è intervenuta sentenza del Tribunale di Arezzo – Sez. Penale, n. 574 del 10.05.2018, divenuta irrevocabile, con la quale è stata dichiarata la perdita di efficacia del sequestro preventivo, come riportato nell'ordinanza di delega emessa dal G.E. il 29.03.2022 (*"vista la sentenza del Tribunale di Arezzo, divenuta irrevocabile, che ha accertato la perdita di efficacia del sequestro penale preventivo trascritto"*);

*

Si segnala, inoltre, che i costi previsti dal CTU per le sanatorie e per l'aggiornamento catastale sopra descritti, nonché l'importo delle spese condominiali riportate, sono stati già decurtati dal valore di stima degli immobili.

* *

CONDIZIONI ECONOMICHE

| | | |
|-------------------|------|-----------|
| 1. PREZZO BASE | Euro | 70.584,00 |
| 2. OFFERTA MINIMA | Euro | 52.938,00 |

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo sarà di Euro 2.200,00 (Euro duemiladuecento/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* *

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad Imposta di Registro.

* *

TEMPI, MODI, CONTENUTO E INVIO 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 o a mezzo di Avvocato. Qualora 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..

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 ed all'ordinanza di delega emessa dal G.E. nella presente procedura esecutiva, andrà riconosciuta la qualifica di **"presentatore"** (cioè il soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica) 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.

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, e l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, ed in mancanza di detta indicazione l'aggiudicazione diviene definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Fatto salvo quanto sopra precisato, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015.

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta, redatta secondo le indicazioni sotto riportate, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi dovrà essere trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015) entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (come indicato all'interno del Manuale sopra richiamato); 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, del d.m. 32/2015).

Si raccomanda, in ogni caso, di allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m.

*

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- 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 della carta d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato del registro delle imprese, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonchè 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;
- 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 alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate:**

“TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 174/2020” – IBAN: IT 85 V 01030 02800 000008182378; e dovrà recare come causale la **sola dizione “versamento cauzione”,** senza altre indicazioni; **il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 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 carta d’identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta;

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 carta d’identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta;

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 carta d’identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta;

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.

Qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta;

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 degli altri offerenti all’offerente che ha sottoscritto digitalmente l’offerta, nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

9) 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.

10) **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.

11) **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; 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;

12) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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.

* *

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione inviate dal Gestore almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 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 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 citate indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto); 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; 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 dichiarata inefficace.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il 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) del DM 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 fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione, come sopra precisato.

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), del 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 3 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

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le relative accessioni e pertinenze, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere.

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.

La restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione agli offerenti non risultati aggiudicatari, verrà effettuata dal professionista delegato a mezzo bonifico bancario obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

* *

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, in assenza di gara, entro il termine eventualmente più breve 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 del 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 del 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, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, 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 GE.

Si precisa che, come indicato nell'ordinanza di delega, il termine per del versamento del saldo prezzo è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali.

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.

* *

MODALITA' DI LIBERAZIONE DEL BENE

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.

* *

RIEPILOGO DELLE CONDIZIONI DI VENDITA:

| | |
|---|-----------------------------|
| Vendita senza incanto telematica | 27.11.2025 ore 16:00 |
| Termine presentazione offerte | 26.11.2025 ore 16:00 |
| Prezzo base | Euro 70.584,00 |
| Offerta minima | Euro 52.938,00 |
| Aumento minimo in caso di gara | Euro 2.200,00 |
| Coordinate bancarie conto corrente della procedura: | |
| "TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 174/2020" – IBAN: IT 85 V 01030 02800 000008182378 | |

* *

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura di Astalegale.net S.p.A. ed a spese del creditore procedente:

a) ai sensi dell'art. 490, III comma, c.p.c., sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;

b) ai sensi dell'art. 490, II comma, c.p.c., sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito 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.;

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, I comma, 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.

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso e nell'ordinanza di delega 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 è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848-780013 o l'indirizzo di posta elettronica garaimmobiliare@astalegale.net.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato, in Firenze, Via dell'Olivuzzo n. 63, email: dott.andreasimoni@yahoo.com, tel: 055577747.

* *

Firenze, 7 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Sismondi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Sismondi', with a stylized flourish at the end.