

TRIBUNALE DI FIRENZE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 Bis C.P.C.  
**PRIMO TENTATIVO DI VENDITA**

**LOTTO 7**

Il sottoscritto Notaio Barbara Pieri, delegato dal G.E. dott. Lucia Schiaretti ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva **R.G.E.I. numero 170/2010 + 584/2010 + 499/2011 + 65/2019**

AVVISA

che il giorno **14 Marzo 2023** a partire dalle ore 10:00 presso il suo Studio secondario di Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, procederà all'esame delle offerte nell'ambito delle operazioni di vendita senza incanto dei sotto descritti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO 7

quota indivisa pari a 4/12 (quattro dodicesimi) di:

In Comune di Firenze, Via Bolognese n. 355:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo di un edificio storico avente accesso da resede a comune, composta al piano terra da un vano di accesso, un pianerottolo/disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio e al piano primo da un corridoio, cucina, un ampio vano, due vani, un disimpegno un servizio igienico una camera da letto ed una seconda camera da letto con servizio igienico interno.

**Come risulta da comunicazione Isveg in data 12 ottobre 2022 l'immobile risulta libero con chiavi in possesso di ISVEG.**

Il bene è posto in vendita senza incanto al prezzo base pari ad:

- Euro 206.666,66 (duecentoseimilaseicentosessantasei e sessantasei centesimi).

L'offerta minima e' quantificata in:

- Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila e zero centesimi).

L'aumento minimo del rilancio in caso di gara e' fissato in:

- Euro 4.150,00 (quattromilacentocinquanta e zero centesimi).

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita (13 marzo 2023 ore 12:00), previo appuntamento telefonico, personalmente o a mezzo terzi, presso lo studio del Notaio delegato, in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) in busta chiusa, sottoscritta o personalmente o da avvocato (quale procuratore speciale munito di procura speciale notarile, od offerente per persona da nominare), all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Notaio ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e dovrà contenere l'indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui sarà trasferito e intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione d'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;

- se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta;
- se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- dei dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- le modalità di pagamento (versamento sul conto corrente intestato alla procedura);
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito dalla copia della contabile del bonifico da effettuarsi sul conto corrente aperto presso **ChiantiBanca, IBAN: IT15X086730280200000323659** in misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente in corso di validità e della tessera sanitaria.

Nel caso in cui l'offerta abbia per oggetto l'acquisto di immobile a uso abitativo e di relativa pertinenza, l'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione, da parte dell'offerente, che, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, intende avvalersi della facoltà di chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile a uso abitativo e della relativa pertinenza specificando altresì i beni per i quali intende avvalersi di detta facoltà; criterio, così riconosciuto applicabile ai decreti di trasferimento dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014.

L'offerente dovrà dichiarare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali "prima casa" individuando i beni rispetto ai quali intende avvalersi di detta facoltà.

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva RGE 170/2010 oppure a mezzo bonifico irrevocabile BIR, salvo quanto previsto infra ai sensi dell'articolo 41 comma 5 DLgs 385/1993 per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o meno presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà

aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente (presente o non presente all'esame delle offerte) avrà diritto all'aggiudicazione definitiva solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto, purché non sia inferiore al prezzo base d'asta. Qualora infatti il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c..

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore; se non vi è adesione alla gara, e le offerte sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al medesimo 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 centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, al sottoscritto professionista delegato, delle spese a proprio carico, occorrenti per la vendita, nonché dei compensi a favore dello stesso delegato, nell'importo quantificato dal professionista medesimo, in esito al conteggio, dallo stesso effettuato, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul Conto Corrente intestato alla Procedura.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. dovrebbero essere

compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il suo studio secondario in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, ove gli interessati possono rivolgersi per ulteriori informazioni (tel. 055/2638410 con orario 9.00-13.00) nonché presso l'I.V.G di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n.c. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato, per prenotare le visite al lotto in questione gli interessati potranno consultare il portale [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili si specifica in conformità alle risultanze della CTU in atti che:

#### RELATIVAMENTE AL LOTTO 7

L'unità immobiliare risulta facente parte di un immobile di ben più ampie dimensioni edificato in data imprecisa, e sicuramente in fasi successive, prima del 1942. L'appartamento risulta essere frutto di un frazionamento di un ampio immobile rurale signorile degli anni '70 e la conformità viene rintracciata attraverso le seguenti pratiche edilizie:

- Condono 41946/1985 - Lavori di frazionamento interni ed esterni per la creazione dell'unità immobiliare;
- Condono 42918/1985 - Lavori per la creazione di cantina e locale caldaia a comune.

Non vi sono altri titoli edilizi.

Il confronto fra lo stato dei luoghi è avvenuto quindi con gli elaborati del Condono 41946/1985.

Il CTU ha sostenuto che vi è corrispondenza con gli elaborati tranne che per le normali tolleranze sulle misure. Una misura in una delle camere da letto risulterebbe con le ultime due cifre decimali invertite (indicata come ml 5,23 invece del reale 5,32). Il CTU ritiene che debba essere depositato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Firenze la "rappresentazione dello Stato Legittimo degli Immobili" i cui costi possono essere quantificati (ricomprendendo gli onorari tecnici per la realizzazione del rilievo e la predisposizione dell'elaborato grafico) in circa Euro 750,00 (settecentocinquanta e zero centesimi) oltre ai costi dei diritti di segreteria per Euro 130,00 (centotrenta e zero centesimi) per un totale stimabile in Euro 1.054,60 (millecinquantaquattro e sessanta centesimi) comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), risulta esserci la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e 40 6° comma Legge 47/85.

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale delle aste giudiziarie dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia, sull'edizione locale Corriere Fiorentino del quotidiano Corriere della sera, sul giornale, a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, e, in forma integrale, via internet, sui portali: [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). e sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio e nei loro allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato nel

presente avviso.

Firenze, 14 novembre 2022.

Il Delegato  
Barbara Pieri Notaio

