

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA DI DIVISIONE R.G. 4469/2021**  
**AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Torcini

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice Delegato di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

Che il **giorno 20 dicembre 2024 alle ore 11,00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA a partecipazione MISTA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di complesso immobiliare sito nel **Comune di Cerreto Guidi (FI), frazione Stabbia, località Fornace, Via Francesca Nord n. 33** costituito da un fabbricato principale con annesso terreno coltivato prevalentemente ad uliveto oltreché da un piccolo corpo di fabbrica autonomo ad uso annesso agricolo.

Il fabbricato principale è distribuito su due piani fuori terra oltre seminterrato composto al piano terreno da un'abitazione civile con cinque vani utili oltre servizi ed accessori tra cui un ampio lastrico solare ed una loggetta; al piano primo da un'abitazione rurale costituita da sette vani utili oltre servizi ed accessori (catastalmente frazionata in due unità immobiliari distinte); al piano seminterrato da ampio locale ad uso annesso rurale/cantina.

L'annesso agricolo è costituito da un piccolo corpo di fabbrica autonomo della consistenza di circa 52 mq adibito a ricovero attrezzi, ripostiglio e pollaio.

Completa il lotto un appezzamento di terreno agricolo della consistenza catastale di circa 26.550 mq coltivato prevalentemente ad uliveto.

L'appartamento a piano terra risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Cerreto Guidi, Foglio 1, Particella 187, Subalterno 4, Via Provinciale Francesca, Piano T, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 469,98;

L'appartamento a piano primo risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Cerreto Guidi, Foglio 1, Particella 187, Subalterno 500, Via Provinciale Francesca n. 33, Piano 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale 259 mq, Rendita Catastale € 1.247,24;

La cantina risulta censita al Catasto Fabbricati, Comune di Cerreto Guidi, Foglio 1, Particella 187, Subalterno 1, Via Provinciale Francesca n. 33, Piano S1, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 293 mq, Superficie Catastale 289 mq, Rendita Catastale € 953,33;

L'annesso agricolo risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Cerreto Guidi, Foglio 1, Particella 308, Via Provinciale Francesca snc, Piano T, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita Catastale € 179,11.

I suddetti beni, ad eccezione del Sub. 4, all'epoca delle iscrizioni risultavano censiti come di seguito:  
Gli appartamenti al piano primo, la cantina e la veranda al piano terreno risultano censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Cerreto Guidi, Scheda 111437, Anno 1988 (in corso di accatastamento);  
L'annesso agricolo risulta censito al Catasto Terreni, Comune di Cerreto Guidi, Foglio 1, Particella 256, Costr no ab, Superficie 40 mq (in corso di accatastamento).

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni, Comune di Cerreto Guidi, Foglio 1:

- Particella 48, Uliveto Vigneto, Classe 1, Superficie 01 ha 10 are 80 centiare, Reddito Dominicale € 60,08, Reddito Agrario € 54,36;
- Particella 49, Uliveto Vigneto, Classe 2, Superficie 57 are 50 centiare, Reddito Dominicale € 20,79, Reddito Agrario € 22,27;
- Particella 94, Uliveto Vigneto, Classe 1, Superficie 03 are 30 centiare, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,62;
- Particella 163, Uliveto Vigneto, Classe 2, Superficie 93 are 90 centiare, Reddito Dominicale € 33,95, Reddito Agrario € 36,37.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale le abitazioni poste al piano primo risultano occupate da terzi senza titolo; gli altri beni oggetto di vendita risultano liberi.

Si rileva che il C.T.U. ha dichiarato che *i fabbricati de quibus sono prevalentemente destinati all'uso rurale sebbene non sussista più il legame funzionale con l'attività agricola di produzione vinicola, abbandonata a seguito della demolizione delle tinaie preesistenti nel locale cantina/deposito al piano seminterrato.*

A fine di deruralizzare l'intero edificio (e cioè procedere al cambio di destinazione da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione) sono previsti degli obblighi ed oneri.

Inoltre, come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, è stata rilevata la presenza di lievi difformità rispetto a quanto autorizzato.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

**PREZZO BASE Euro 194.400,00 = .**

**OFFERTA MINIMA Euro 145.800,00 = .**

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

\* \* \*

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

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro le ore 12,00 del giorno 19 dicembre 2024**, offerta di acquisto con due diverse modalità:

- 1- **modalità telematica**;
- 2- **formato cartaceo** depositando presso lo studio del Professionista Delegato in Empoli, Via

Roma n° 42, offerta di acquisto in bollo e busta chiusa.

## **1. OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA**

Le **offerte in modalità telematica** dovranno esse presentate all'interno del portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta telematica, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)). **NOTA BENE:** 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'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa;**
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.**

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

**All'offerta telematica, deve essere allegata** la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo); per le offerte cartacee il bollo deve essere allegato all'offerta;
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società**, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di **comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- 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 indicazione 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.;

## **2. OFFERTA FATTA PERSONALMENTE**

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario alle coordinate indicate di seguito.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e deve contenere:

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- allegata **fotocopia di valido documento di identità dell'offerente**;
- i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- **l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima**;
- richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- 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***".
- indicazione 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..

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta in modalità telematica ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

1. Uno degli **offerenti**, con delega da parte degli altri;
2. Un **Avvocato**, con delega degli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

## **CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA**

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.

➤ **Offerta formulata da più persone:**

- ✓ all’offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore, ovverosia a colui che presenta concretamente l’offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all’offerta;
- ✓ nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine (in caso di offerta presentata con modalità telematica).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nell’ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa 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.

### MODALITA’ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione **ALMENO 5** giorni lavorativi prima dell’asta, in modo che l’avvenuto effettivo accredito sul conto corrente della procedura possa essere verificato al momento della vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, **l’offerta sarà esclusa**.

#### Dati per il bonifico

Conto corrente n. **31657349** – Banca Cambiano 1884 S.p.A.- Filiale di **Empoli (FI)**

intestato a **“PROCEDURA N. 4469/2021 TRIB. FI”**

IBAN **IT87 H084 2537 8310 0003 1657 349**

Causale **“versamento cauzione”**

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

### MODALITA’ DI VERSAMENTO DELL’IMPOSTA DI BOLLO

L’offerta è soggetta a imposta di in bollo. SOLO per l’offerta presentata con modalità telematiche, il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”.

\* \* \*

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

Considerato che la società Aste Giudiziarie in Linea 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, la gara verrà gestita all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il giorno 20 dicembre 2024 alle ore 11,00** si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 4.000,00 =**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona mista** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

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

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- **in presenza di più offerte presentate**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: 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.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2010 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

\* \* \*

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione**.

**L'offerente può indicare un termine più breve**, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del

D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** 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 del 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 120 giorni all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario NON intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento** versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, mediante bonifico bancario a favore del **conto corrente n. 31657349** intestato a **"PROCEDURA N. 4469/2021 TRIB. FI" – IBAN IT87 H084 2537 8310 0003 1657 349.**

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni ovvero 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.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato.

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

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

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 in tale caso verranno poste a carico della procedura.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

\* \* \*

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli, via Roma n. 42, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

\* \* \*

### INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Curatore Dott. Sandro Carobbi** con studio in Scandicci, Via Turri n. 62, tel. 055-2579659, compatibilmente con la situazione di fatto e di diritto dell'immobile.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- avviso di vendita per estratto sul quotidiano **"LA NAZIONE"**.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Sandro Carobbi tel. 055-2579659 nonché presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 72755 – email: [torcini@dottoricommercialisti.it](mailto:torcini@dottoricommercialisti.it)

\* \* \*

Empoli li, 30 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Alessandro TORCINI

