

## **Avv. Nico Bricoli**

via Roma n. 68  
50054 – Fucecchio (FI)  
tel. 0571/22565 - fax 0571.21196  
nicobricoli@virgilio.it  
[nico.bricoli@firenze.pecavvocati.it](mailto:nico.bricoli@firenze.pecavvocati.it)

### **TRIBUNALE DI FIRENZE**

#### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

#### **QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. Nico Bricoli**, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in forza di ordinanza emessa il 14 novembre 2019 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura D'Amelio, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **514/2018** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, oggi assegnato alla **Dott.ssa Patrizia Pompei** considerato che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

#### **AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona telematica, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** con le modalità cui in appresso, degli immobili di seguito indicati meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

#### **IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni immobiliari oggetto di vendita già costituenti il podere agrituristico denominato "Valli del Sole" sono ubicati nel comune di Pontassieve (FI) Località Doccia e sono formati da una pluralità di edifici e terreni contigui. Secondo quanto indicato dalla perizia in atti, attualmente l'intero complesso immobiliare risulta catastalmente suddiviso da destinazioni ed usi diversi. La costruzione di tutti gli immobili oggetto di vendita, nella loro originaria consistenza è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e si identifica con la caratteristica di "edifici matrice" ossia i complessi edilizi che costituiscono componenti fondative dell'identità storico culturale del territorio posti a caposaldo del sistema insediativo.

#### **LOTTO 1: in data 13 dicembre 2024, alle ore 15:30**

**"Piena proprietà sull'intero di porzione di fabbricato di più ampia consistenza per civile abitazione ma che urbanisticamente ha conservato la destinazione rurale (la cui parte residua è costituita dal lotto 2) sito in Pontassieve (FI) Via Galiga n. 10, già facente parte del podere agrituristico denominato "Valli del Sole", articolato su due piani fuori terra oltre mansarda e locale pluriuso prospiciente il fabbricato principale, posto a piano terra ed attualmente frazionato in ulteriori due appartamenti. Gli immobili hanno accesso a comune dal piazzale condominiale al corpo principale della villa e giardino a comune alla medesima proprietà.**

**La porzione di fabbricato in questione è così suddivisa: al piano terra, ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due w.c., locali ad uso ripostiglio e cantina, vano scala esclusivo di collegamento al piano superiore; al piano primo, soggiorno, tre camere, studio, guardaroba, oltre ripostiglio, due bagni e collegamento verticale al vano mansardato posto nel sottotetto.**

**L'annesso locale pluriuso, prospiciente l'abitazione principale, è attualmente suddiviso in due monolocali, entrambi provvisti di bagno, con accessi indipendenti dal resede condominiale."**

Il CTU, nella sua perizia datata 29 luglio 2019, ha dato atto che l'impianto idro-termico-sanitario è costituito da caldaia singola alimentata a GPL e radiatori tradizionali in ghisa, la fognatura è allacciata ad un impianto di sub-irrigazione a comune con la stessa proprietà e che non sono presenti evidenti tracce di umidità ascendente/discendente. Inoltre, sempre secondo il CTU lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie poiché risulta completo di finiture e impianti che non abbisognano di interventi di straordinaria manutenzione nel breve periodo.

Il CTU ha dato atto altresì dell'esistenza di una servitù attiva risultante da atto Notarile del 10.01.1984, registrato a Firenze il 30.01.1984, riguardante le particelle nn. 16 e 17 del foglio 45, asservite per il prelievo, il deposito, la canalizzazione e l'utilizzo di acqua sorgiva che rimane e rifornisce, tra l'altro, i fabbricati di cui al Lotto 2.

Il valore di mercato è stato determinato dal CTU in € 721.300,00. Si precisa che il CTU ai fini della determinazione del prezzo base d'asta ha tenuto conto degli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie di cui si dirà infra, stimati dal CTU stesso in un importo forfettario pari al 10% del valore di mercato del bene oltre ad una percentuale per i meccanismi d'asta.

<b>-PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 225.216,00</b>
<b>-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.</b>	<b>€ 168.912,00</b>
<b>-CAUZIONE</b>	<b>Non minore del 10% del prezzo offerto</b>
<b>-SCADENZA TERMINE VERSAMENTO CAUZIONE</b>	<b>07.12.2024</b>
<b>-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA</b>	<b>12.12.2024</b>
<b>-APERTURA DELLE BUSTE</b>	<b>13.12.2024, ore 15:30</b>
<b>-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA</b>	<b>€ 4.510,00</b>
<b>-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA</b>	<b>IT25 X070 7537 8700 0000 0215 298 intestato a "procedura esecutiva n. 514/2018"</b>
<b>CAUSALE CAUZIONE</b>	<b>"versamento cauzione"</b>

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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 in sede di stima dell'immobile. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, senza alcun costo per l'aggiudicatario.

#### **DATI CATASTALI**

##### **LOTTO 1**

Al N.C.E.U. del Comune di Pontassieve: il bene è rappresentato nel **foglio di mappa 45, particella 15, subalterno 500**, piano terra, primo e sottotetto, categoria A/7 di classe 3, vani catastali 14, rendita € 1.554,54.

#### **STATO DI POSSESSO**

##### **LOTTO 1**

In base all'ultimo aggiornamento fornito dal custode giudiziario il lotto risulta libero essendo state consegnate al custode stesso le chiavi dell'immobile.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Come da consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale il CTU Arch. Antonio Matteo Cinquini ha dato atto di quanto segue.

La costruzione di tutti gli immobili in vendita nella loro originaria consistenza è iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967. Successivamente gli immobili di cui al **LOTTO 1** sono stati interessati dai seguenti procedimenti edilizi che non hanno mutato la destinazione urbanistica rurale: comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria del 23.03.1987; comunicazione per lavori di modifiche interne (articolo 26, legge 47/85) del 20.10.1987; autorizzazione edilizia del 05.08.1988 n. 283. Inoltre risultano presenti le seguenti opere realizzate, con istanza di ristrutturazione interna, quale "Recupero e potenziamento produttivo dell'Azienda Agricola XXXXXXX", alla data di perizia in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta,

ma oggetto di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) approvato con prescrizioni, dalla deliberazione di giunta municipale n. 119 / 00. Dette opere sono relative, in primo luogo all'attiguo pluriuso posto a piano terra, dove sono state ristrutturate due unità abitative per attività di agriturismo, comunicanti internamente tra di loro, denominate Giotto e Tiziano, attrezzate con piano cottura, servizio igienico e posto letto. Inoltre sono presenti ulteriori opere senza titolo edilizio, tra le quali il CTU ha indicato quali la realizzazione di tramezzatura interna posta a piano terra dell'abitazione principale. Come da chiarimenti resi dal CTU nelle date del 9 e 23 marzo 2021, qualora venga richiesto al Comune di Pontassieve (FI) il rilascio di un qualsiasi titolo edilizio dovrà provvedersi al cambio di destinazione d'uso ed effettuare la pratica di deruralizzazione, con conseguente versamento dei dovuti oneri.

Stante la situazione sopra descritta relativamente ai beni di cui al **LOTTO 1** il CTU attesta la non corrispondenza sia urbanistica che catastale di detto bene.

Sempre il CTU evidenzia come il Comune di Pontassieve si sia espresso, a più riprese, per la carenza di documentazione integrativa non presentata nei tempi prescritti. Pertanto, ad avviso del CTU, gli abusi commessi nel corso degli anni avrebbero potuto essere da tempo e definitivamente sanati se gli aventi titolo avessero seguito con maggiore correttezza e scrupolo le procedure e le oblazioni richieste dai vari organismi di controllo. Il CTU ritiene, alla data di perizia, che sia possibile applicare una procedura onerosa di sanatoria, e/o di rimessa in pristino, anche in considerazione del fatto che le opere eseguite costituiscono condizione determinante per l'abitabilità dell'immobile occupato già da diversi anni. Tale principio tecnico-legislativo viene ripreso nella nuova normativa regionale, l.r.T n. 65 del 10.11.2014, all'articolo 199 e seguenti: *"Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale"*.

Sempre secondo il CTU non è possibile indicare con esattezza l'accettazione, o meno, delle procedure di sanatoria né procedere in modo analitico, in caso di accoglimento, al calcolo delle sanzioni pecuniarie; è invece possibile accertare un valore forfetario (sopra specificato in ogni singolo lotto) che ha per oggetto la stima degli oneri occorrenti alla realizzazione della sanatoria e/o rimessa in pristino e spese tecniche, la quale non pregiudica il valore di mercato raggiunto dai beni nel loro complesso.

#### **VINCOLI, FORMALITÀ O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Nella perizia di stima dell'Arch. Antonio Matteo Cinquini si dà atto che sui beni oggetto di pignoramento le seguenti formalità non saranno suscettibili di cancellazione in forza dell'emettendo decreto di trasferimento: -  
- Facoltà di traslare, con oneri economici a carico della proprietà dei beni oggetto di vendita, il tracciato della strada interpoderale San Martino, nel tratto ove la stessa attraversa i fabbricati edificati sulle particelle 15 e 110 del foglio 45 con un nuovo tracciato da realizzarsi in fregio alla particella n. 113, lato della stessa a confine delle particelle nn. 27 e 112 del medesimo foglio di mappa n. 45, così come contenuto nell'atto Notaio Giotti del 17.07.1987, trascritto a Firenze il 24.07.1987.

Il CTU ha dato atto altresì che il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve, approvato con deliberazione di C.C. n. 154 del 29.12.05 e successive varianti di revisione, modifica e aggiornamento, classifica la zona nel subsistema del territorio rurale e aperto dell'alta collina con elementi di rilevanza culturale contraddistinti da edifici di cui al Capo III, IV e V, relativi all'articolo 27 e seguenti: *Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti ediliziesistenti - Trasformazioni fisiche 1. Di tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, ove non siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, sono ammissibili, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, gli interventi di: - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - demolizione; - demolizione e ricostruzione, solamente, ove trattasi di un edificio o di insieme di edifici aventi volumetria superiore a 100 metri cubi, previa definizione puntuale delle trasformazioni ammissibili in un piano attuativo, nel quale potrà essere valutata ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore metri 2,20 e la cui superficie non sia pertanto computata nella superficie utile lorda massima ammissibile, quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.*

Oltre a ciò, l'intero complesso immobiliare e le aree agricole di cui fanno parte gli immobili in oggetto non sono sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1089/39 – D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, ma sono inseriti nell'elenco degli edifici di interesse culturale previsti dal RUC vigente, a norma degli artt. n. 37 e 39.

Si segnala inoltre la sussistenza delle seguenti formalità non suscettibili di cancellazione-restrizione in forza del futuro decreto di trasferimento: reg. part. 16610 del 6 giugno 2018 per assegnazione in godimento della casa familiare in sede di separazione personale; reg. part. 2762 del 6 febbraio 2015 per costituzione di fondo patrimoniale; reg. part. 24925 del 15 novembre 2000 per atto unilaterale d'obbligo edilizio.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte irrevocabili d'acquisto, **entro la data e gli orari sopra indicati, esclusivamente con modalità telematica** all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "invia l'offerta", procedendo come descritto nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale medesimo. L'utente una volta registrato diviene responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi perché attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. In relazione alla figura del così detto presentatore, prevista dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare un'unica offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

## CONTENUTO E ALLEGATI DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile ex art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), secondo le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015; alla stessa deve essere allegata la documentazione appresso indicata, **in formato pdf senza firma digitale**.

### Contenuti dell'offerta per la vendita telematica:

- dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o ragione sociale e denominazione, sede legale, partita i.v.a., nonché residenza, e stato civile e regime patrimoniale se coniugato e recapito telefonico);
- ufficio giudiziario presso cui pende la procedura esecutiva;
- anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- indicazione del professionista delegato (referente della procedura);
- data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso), termine (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, quale termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) e modalità del suo pagamento;
- importo versato a titolo di cauzione;
- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato a titolo di cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- in ipotesi di offerente residente fuori dall'Italia cui non sia attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale;
- ogni altro eventuale elemento utile.

### Allegati all'offerta per la vendita telematica:

- copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e del presentatore e del coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva;
- ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00;
- eventuale volontà di 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., salvo

provvedervi entro il versamento del saldo prezzo;

- eventuale dichiarazione di volersi avvalere di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo-valore" ed altri), salva la possibilità di provvedere al deposito della stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il versamento del saldo prezzo;

- se l'offerta è effettuata 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 copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del Giudice Tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

- se l'offerente è interdetto, o inabilitato o amministrato di sostegno, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di un documento d'identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'interdetto, o dell'inabilitato, o dell'amministrato di sostegno; la mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del Giudice Tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile.

- se l'offerente è una persona giuridica, certificato in bollo del competente Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di chi rappresenta la persona giuridica, in corso di validità, oppure estratto autentico notarile della delibera o della procura o dell'atto che autorizza la sua partecipazione all'asta e che giustifichi i suoi poteri; La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

- se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato Internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza. In tale ultimo caso sarebbe opportuno allegare all'offerta la documentazione che comprovi tali presupposti.

- se l'offerta è formulata da più persone, (offerta congiunta) procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure all'offerente che firma digitalmente la busta il quale ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, oltre a copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche e dell'eventuale presentatore. La mancata allegazione della procura in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

- se l'offerta è per persona da nominare, procura notarile rilasciata a favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;

- se l'offerente si avvalga di un procuratore per la formulazione dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato i data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di scaricare il modulo precompilato (busta digitale) contenente l'offerta e di inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (art. 12 D.M. 32/2015) indicato anche nel manuale utente presente sul portale, previa apposizione della firma digitale, salvo l'utilizzo di un'apposita p.e.c. identificativa per la vendita telematica corredata dell'attestazione del gestore della p.e.c. che, all'interno del messaggio p.e.c., certifichi di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento d'identità (art. 12 comma 4 DM 32/2015).

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema e di non rinominarlo, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata da parte dell'offerente nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna. Le offerte pervenute in maniera non conforme saranno ritenute nulle. Come previsto dal manuale operativo del Ministero della Giustizia il portale non dovrebbe accettare offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse.

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

non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

L'offerta verrà dichiarata inefficace e/o inammissibile, anche in considerazione del contenuto dell'ordinanza di delega, oltre che dell'art. 571 c.p.c., se pervenuta oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569 comma 3 c.p.c. e fissato con l'avviso di vendita, se inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità stabilite o se essa risulti inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, qualora preveda il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto a sospensione feriale), se non sia stata sottoscritta digitalmente oppure inviata ai sensi dell'art. 12 comma 4 DM 32/2015 e se trattasi di offerta ulteriore e successiva alla prima presentata dal medesimo presentatore per lo stesso lotto e per lo stesso esperimento di vendita, salva ogni altra eventuale ipotesi applicabile.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 0280030022.

### **VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, con causale "versamento cauzione" (una diversa causale renderà invalida l'offerta), da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva, come da IBAN e intestazione sopra indicati e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta. Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la vendita, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

### **VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO**

Il versamento del bollo virtuale cui è soggetta l'offerta, pari ad € 16,00, dovrà avvenire a parte trattandosi di imposta non soggetta a restituzione e dovrà essere pagato esclusivamente con modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata alla PEC di invio dell'offerta telematica al Ministero della Giustizia.

### **ACCESSO AL PORTALE NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Con riferimento all'art. 20 del D.M. 32/2015, alle operazioni di vendita telematica senza incanto potranno prendere parte il Giudice dell'esecuzione, il professionista delegato, il Cancelliere e gli offerenti.

Previa approvazione del professionista delegato, quale referente della procedura, potranno altresì partecipare, come "spettatore", il debitore esecutato, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati. La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata compilando i dati del modulo, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito di [astalegale.net](http://astalegale.net) nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte. In caso di approvazione del delegato, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Nella data ed all'orario sopra indicati** il professionista delegato procederà all'esame delle offerte presentate ed alla delibera sulle stesse.

In caso di unica valida offerta presentata per quel lotto o per l'unico lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore alla base d'asta. Se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. L'aggiudicazione si avrà anche in caso di mancato accesso dell'offerente alle operazioni di vendita telematica.

In presenza di più valide offerte presentate per quel lotto o per l'unico lotto, il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salve

eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato agli offerenti ammessi. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 5 (cinque) minuti dall'ultima offerta, senza che vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara da parte di tutti gli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto la migliore offerta ai sensi di cui all'art. 569 c.p.c., adottando 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 ed ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In presenza di istanza di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base (se è inferiore fino ad un quarto, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione).

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. N. 385/1993, dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, oppure entro il minor termine indicato nell'offerta presentata per la vendita telematica, direttamente a tale creditore fondiario, fino all'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del medesimo creditore per capitale, accessori, spese, da collocarsi nel grado ipotecario ex art. 2855 c.c.; il restante 15% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, alle stesse coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione, entro lo stesso termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, oppure entro il minor termine indicato nell'offerta presentata per la vendita telematica. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 10 (dieci) giorni il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale istituto. Nei 10 (dieci) giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente all'istituto titolare di credito fondiario, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 (venti) decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione, lo stesso sarà legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente all'istituto di credito dovrà intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, qualora tale subentro risulti in concreto possibile, 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 all'istituto di credito fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

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. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

### **SALDO PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO**

L'aggiudicatario ha facoltà di provvedere al pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione facendo ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.. In tal caso il versamento sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, come da intestazione e codice IBAN sopra indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

### **REGIME FISCALE IMPOSITIVO, PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

L'aggiudicatario, oltre al saldo prezzo, dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene, ossia l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, pari all'importo che verrà indicato dal professionista delegato in esito ad apposito conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e dei connessi rimborsi spese e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'offerente, in sede di offerta per la vendita telematica oppure entro il saldo prezzo, qualora ne sussistano i presupposti potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione della tassazione calcolata sulla base del così

detto criterio “prezzo valore” e/o dell’agevolazione per l’acquisto della prima-casa, fatte salve altre eventuali ipotesi di agevolazione fiscale.

Ai fini dell’applicazione dei benefici fiscali per l’acquisto della “prima casa” si fa presente che, le dichiarazioni previste dalla Nota II-b/s) all’art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 dovranno essere rese dall’aggiudicatario e inserite nel decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Della vendita è data pubblica notizia mediante pubblicazione, almeno 90 (novanta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte:

- avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia di stima con eventuali allegati, quali documentazione fotografica e planimetrie catastali, sul portale del Ministero della Giustizia nell’area denominata “portale delle vendite pubbliche”, ex artt. 490 comma 1 c.p.c., 631 bis c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., sui 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), [www.isveg.it](http://www.isveg.it);
- avviso di vendita per estratto, sul quotidiano “Corriere della Sera” nella parte locale denominata “Il Corriere Fiorentino”;
- avviso di vendita per estratto, sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze;
- avviso di vendita per estratto, sul periodico Newspaper Aste edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all’acquisto potranno visionare l’immobile previo appuntamento, rivolgendosi al custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Firenze via Poggio Bracciolini 32, tel. 055-2340830, sito internet [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato.

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. dovrebbero compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell’esecuzione o da parte del Cancelliere o del Giudice dell’esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, salvo quanto detto circa la presentazione delle offerte e l’eventuale gara tra gli offerenti.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita.

Fucecchio, 12 agosto 2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Nico Bricoli