

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

**Giudice dell'esecuzione** Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**Procedura esecutiva immobiliare** R.G.E. 374/2016

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

## Asta telematica

La sottoscritta Dott.ssa Lina Ruggiero, con studio in Empoli (FI) in via dei Cappuccini 71/C, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 287/2017 a norma dell'art. 490 c.p.c., 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 il giorno **14 gennaio 2025** si procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti beni immobili.

### PROGRAMMA DI VENDITA

- LOTTO 1: giorno 14 gennaio 2025 ore 15:30
- LOTTO 2: giorno 14 gennaio 2025 ore 17:30

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

### **LOTTO 1** composto da:

piena proprietà di immobile categoria C/2 "magazzini e locali di deposito" ubicato nel comune di Fucecchio, località Ponte a Cappiano, in piazza Amilcare Donnini 3 (ingresso laterale su via della Palagina); si tratta di porzione di fabbricato ad uso commerciale, con altezza media interna di mt. 3,27 e superficie netta interna di circa mq. 139,00 oltre accessori, che si sviluppa su due piani fuori terra collegati internamente a mezzo scala.

L'unità immobiliare, dotata di impianto elettrico interno sottotraccia, comprende al piano terra un ampio vano destinato ad attività commerciale con retrostanti locali di servizio e servizio igienico con lavaggio; il piano superiore è costituito da piccolo locale a magazzino.

L'immobile è da ritenersi GIURIDICAMENTE LIBERO in quanto occupato dall'esecutato.

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente al N.C.E.U. del comune di Fucecchio (FI), nel Foglio 48, Particella 46, Subalterno 500, categoria C/2, piano T-1, classe 5, consistenza mq. 250, sup. catastale mq. 280 e rendita € 697,22.

Per quanto concerne la *storia catastale* dell'immobile, dalla soppressione dell'originaria particella 46 subalterno 2 del foglio 48, variazione n. 41437.1/2016 del 20 settembre 2016 - AMPLIAMENTO, si è originata la particella 46 subalterno 500 foglio 48.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale emerge che l'art. 78 "A1 - Tessuto Storico" delle Norme Tecniche di Attuazione della prima variante, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2018, al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14 maggio 2015 ed attuativo del Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15 aprile 2009, comprende l'unità immobiliare subalterno 500, particella 46 e foglio 48 nel "nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano, distribuito ai margini di Piazza Donnini e del Ponte Mediceo" e ne detta una specifica disciplina.

Dal tecnico sono state rinvenute per il fabbricato localizzato in piazza Amilcare Donnini 3 a Fucecchio le seguenti pratiche edilizie:

- n. 262/1997 del 09/05/1997 "Manutenzione straordinaria Piazza Donnini 125 Ponte a Cappiano" consistente in opere edilizie quali ripristino intonaci dei locali e sostituzione controsoffitto;
- n. 635/5312 del 27/03/1986 - condono edilizio avente ad oggetto l'individuazione di una superficie residenziale di 3,30 mq; tale pratica risulta non conclusa e non ritirata.

Nella consulenza tecnica d'ufficio si legge che:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica / edilizia, l'unità immobiliare "... non può dirsi conforme per la parte relativa al condono del 1987 non ancora concluso";
- l'unità immobiliare risulta catastalmente conforme corrispondente alla planimetria catastale depositata in data 21 settembre 2016 presso l'Agenzia delle Entrate; analogamente a quest'ultima risulta corrispondere lo stato di fatto dell'immobile al 16 ottobre 2017 (data del sopralluogo del tecnico).

Tra le varie formalità gravanti sul bene vi è la seguente:

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/11/2003 - REGISTRO PART. 14742 REGISTRO GEN. 22382

Pubblico ufficiale MINISTERO BENI E ATTIVITA' CULTURALI Repertorio 43119 del 09/10/2000

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Nel Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 43119 del 9 ottobre 2000 per l'immobile oggetto dell'esecuzione "sono dettate le seguenti prescrizioni:

- *le facciate degli antichi palazzi prospicienti piazza Donnini non possono essere modificate né alterate in alcun elemento, compreso le coloriture che dovranno rispettare la tradizione storica;*
- *l'illuminazione della piazza dovrà rispettare ed esaltare il complesso degli edifici storici e del ponte;*
- *la sistemazione delle insegne luminose negli esercizi commerciali, di chioschi o altri manufatti fissi dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione della Soprintendenza competente;*
- *non sarà consentita l'installazione di cartelloni pubblicitari, né la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo in muratura."*

## REGIME FISCALE

Le vendite sono soggette ad IVA, ad imposta di registro in misura fissa, ipotecaria e catastale in misura proporzionale come richiesto dall'esecutato con dichiarazione di esercizio del diritto d'opzione di cui all'art. 10 comma 8-ter) DPR 633/72 in data 21 luglio 2020.

## CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà in un unico lotto a corpo e non a misura con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza tecnica redatta dall'arch. Vittorio Moschi rispettivamente in data 19/11/2019 e nella relativa integrazione del 11/02/2020, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 - 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.

Ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i, il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero Beni ed Attività Culturali datata 20 gennaio 2003. Pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero e gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art. 61 co. 4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica).

Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva *ex lege* imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

### **LOTTO 1 (magazzini e locali di deposito)**

- PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 32.425,80(trentaduemilaquattrocentoventicinque/ottanta)
- OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € **24.319,35** (ventiquattromilatrecentodicianove/trentacinque)

- CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (mille/00).

## LOTTO 2 composto da:

piena proprietà di immobile categoria C/1 “negozi e botteghe” ubicato nel comune di Fucecchio, località Ponte a Cappiano, in viale Cristoforo Colombo n. 304; si tratta di porzione di fabbricato condominiale di due piani ad uso misto commerciale / residenziale composta da quattro vani ad uso bar, gelateria, sala giochi e deposito; al piano seminterrato, oltre servizi igienici, vi sono cinque locali di servizio a supporto all’attività commerciale con altezze da 1,90 ml a 2,30 ml. Adiacente al predetto fabbricato è presente un ampio locale, dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico, coperto da una struttura in acciaio con un tendone di circa mq. 238,00 al quale è possibile accedere sia con scale esterne direttamente dal bar sia con accesso pedonale da piazza Giani.

La superficie netta interna è di circa mq. 125,05 oltre accessori.

L’immobile è ad oggi in USO A TERZI (il Giudice ha autorizzato con provvedimento del 05/12/2019 la permanenza nell’immobile di terzi fino ad aggiudicazione previa corresponsione di indennità nelle mani del custode).

## DATI CATASTALI

L’unità immobiliare è rappresentata catastalmente al N.C.E.U. del comune di Fucecchio (FI), nel Foglio 49, Particella 3, Subalterno 501, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 428, sup. catastale mq. 488,00 e rendita € 7.449,17.

Per quanto concerne la *storia catastale* dell’immobile, si evidenzia che il subalterno 501 particella 3 del foglio 49 si è originato dalla soppressione del subalterno 201 particella 3 del foglio 49 (variazione n. 44072.1/2016 del 14 ottobre 2016 AMPLIAMENTO protocollo n. FI0138985). Quest’ultimo (subalterno 201 particella 3 del foglio 49) è derivato dalla soppressione (variazione n. 50178.1/1987 del 10 aprile 1987 in atti dal 8 ottobre 2004 VAR. protocollo n. FI0252384) delle particelle del foglio 49 graffate 184 e 3 subalterno 200, delle particelle del foglio 49 graffate 184 e 3 subalterno 2 nonché della particella 3 subalterno 3 del foglio 49.

## REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Dalla consulenza tecnica d’ufficio agli atti del fascicolo processuale emerge che l’art. 149 “G2 - *Attrezzature ad uso pubblico di interesse comune*” delle Norme Tecniche di Attuazione della prima variante, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2018, al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14 maggio 2015 ed attuativo del Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15 aprile 2009, comprende l’unità immobiliare subalterno 501, particella 3 e foglio 49 nelle “*Attrezzature ad uso pubblico di interesse comune*” e ne detta una specifica disciplina.

Dal tecnico sono state rinvenute per il fabbricato localizzato viale Cristoforo Colombo a Fucecchio le seguenti pratiche edilizie:

- n. 2619/10019 del 30/06/1987 - condono avente ad oggetto l’individuazione di un volume di 632,70 mc.  
Tale pratica risulta non conclusa e non ritirata;
- n. 191/1987 del 18/05/1987 intestata a Ditta Condominio Circolo A.R.C.I. consistente nella tinteggiatura facciate in viale Colombo 303 Ponte a Cappiano;

- n. 113/19 (protocollo n. 8694) del 15/03/2019 “Attestazione di conformità in sanatoria” avente ad oggetto la sanatoria del “tendone in PVC non praticabile”.

Tale pratica, ad oggi non conclusa, è in attesa delle integrazioni richieste dal comune di Fucecchio.

Nella consulenza tecnica d’ufficio si legge che:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica / edilizia, l’unità immobiliare “... non può dirsi conforme per la parte relativa al giardino ove è stato presentato un condono del 1987 non ancora concluso e per «Attestazione di conformità in sanatoria» non ancora conclusa ma di difficile rilascio da parte del Comune in quanto come dichiarato «tendone in PVC non praticabile»”;
- l’unità immobiliare risulta catastalmente conforme corrispondente alla planimetria catastale depositata in data 14 ottobre 2016 presso l’Agenzia delle Entrate; analogamente a quest’ultima risulta corrispondere lo stato di fatto dell’immobile al 16 ottobre 2017 (data del sopralluogo del tecnico).

#### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad IVA, ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come da dichiarazione rilasciata in data 21 luglio 2020.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà in un unico lotto a corpo e non a misura con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza tecnica redatta dall’arch. Vittorio Moschi rispettivamente in data 19/11/2019, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 - 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.

#### CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

##### **LOTTO 2 (negozi e botteghe)**

- PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 59.670,00 (cinquantanovemilaseicentoseventanta/00)
- OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € **44.752,50**  
(**quarantaquattromilasettecentocinquantadue/cinquanta**)
- CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € **1.800,00** (milleottocento/00).

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore art. 571 cpc e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** e quindi:

- LOTTO 1: entro le ore 23:59 del giorno 13 gennaio 2025;
- LOTTO 2: entro le ore 23:59 del giorno 13 gennaio 2025.

L'offerta potrà essere presentata PERSONALMENTE o a mezzo di AVVOCATO munito di procura speciale notarile avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. Si noti bene che l'offerta c.d. *per persona da nominare* dovrà essere necessariamente formulata a mezzo avvocato ex art. 579 comma terzo c.p.c.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con MODALITA' TELEMATICA all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (previa registrazione) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte il bollo virtuale pari ad € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma terzo c.p.c., salvo che non siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere tutti dati obbligatori richiesti nel modulo on line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32 e precisamente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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;
- j) la data, l'orario e il **numero di CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il CRO può essere rilevato anche dal TRN (codice di 30 caratteri alfanumerici, di cui 11 - dal sesto al sedicesimo - corrispondono al CRO e gli ultimi 2 sono necessariamente delle lettere);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

**Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.**

All'offerta telematica dovranno essere allegati, oltre la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, i seguenti documenti.

**DOCUMENTI OBBLIGATORI:**

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** (vedere paragrafo successivo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedere paragrafo successivo);
- in caso di **offerente persona fisica**: COPIA DELLA CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;
- in caso di **offerente persona giuridica o altro soggetto**: copia del CERTIFICATO (non semplice visura) RILASCIATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché COPIA DELLA CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE del LEGALE RAPPRESENTANTE che procede al deposito dell'offerta e carta di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- l'offerente, sia egli persona fisica o diverso soggetto, **DEVE** allegare una **DICHIARAZIONE, CON FIRMA AUTOGRAFA**, nel corpo della quale lo stesso dichiari 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 **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;
- 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);
- eventuale **richiesta**, indirizzata al delegato (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo) **di volersi avvalere, in caso di aggiudicazione, del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione**. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c. 6 c.p.c..
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

**DOCUMENTI OBBLIGATORI PER LE DIVERSE FATTISPECIE:**

- **se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile nonché

- eventuale dichiarazione firmata dal coniuge o dell'altra parte dell'unione civile relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. corredata da documenti di identità e codice fiscale offerente/i ed eventuale presentatore;
- **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, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
  - **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 documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
  - per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:
    - da cittadini comunitari e 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.

L'offerta una volta compilata dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa ad un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'invio, al momento, deve essere effettuato con utilizzo di PEC ordinarie e sarà necessario **firmare digitalmente la busta**.

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

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 d.m. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Riepilogo dei casi in cui necessita procura notarile

Premesso che la procura notarile dovrà avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta, la stessa è obbligatoria nei seguenti casi:

- Offerta presentata per il tramite presentatore con obbligo di allegare la procura notarile 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, ovvero a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti come nel caso di coniugi in separazione dei beni); 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.

**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 di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta.

#### DATI PER BONIFICO:

- Conto corrente n. 36/000362935 aperto presso la ChiantiBanca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa - Agenzia di Empoli, Piazza Antonio Gramsci n. 18
- IBAN: IT07 L086 7337 8300 0000 0362 935
- INTESTAZIONE: ES. IMM 374/2016 TRIB FI
- CAUSALE: "versamento cauzione"

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile da risultare sul conto corrente dell'esecuzione al momento dell'apertura delle buste (**almeno nei cinque giorni lavorativi precedenti la data dell'asta**).

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

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. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di aggiudicazione e mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

## MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il **versamento del bollo virtuale**, pari ad **euro 16,00**, dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite 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".

## ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di 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 da uno stesso soggetto c.d. 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.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

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.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide e qualora si proceda alla gara tra offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con modalità SINCRONA TELEMATICA secondo la definizione di cui all'art. 2, comma primo, lett. f) d.m. 32/2015 ed avrà luogo 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 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](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in merito 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.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo** sarà di **euro 1.000,00 (mille/00)** per il **lotto 1** e di **euro 1.800,00 (milleottocento/00)** per il **lotto 2**.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi 5 minuti dall'ultima offerta** senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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, 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 (seppur assimilabile 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 la 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 modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2, comma primo, lettera 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 5 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 domande di assegnazione.

- ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo; in caso di parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di importo della 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.

- 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.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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

In caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria 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, 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 120 (centoventi) giorni 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.

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, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

Si precisa che:

- l'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita;
- 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, dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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, imposte 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 G.E.

#### PUBBLICITA' - INFORMAZIONI - VISITE

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

- a) sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 490 c.p.c., sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;
- b) sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi dell'art. 490, comma primo, 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.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seg. c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatta eccezione per la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti che il delegato effettuerà tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**La partecipazione alle operazioni di vendita descritte in questo avviso e la presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso 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, e precisamente l'IVG di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, telefono 055 2340830.**

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili 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), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite telefonicamente dal professionista delegato, Dott.ssa Lina Ruggiero, **telefono 0571 78525 – 0571 725104**, mail: [lina@studiosr-commercialisti.it](mailto:lina@studiosr-commercialisti.it) e PEC: [lina.ruggiero@odcecfirenze.it](mailto:lina.ruggiero@odcecfirenze.it)

Empoli, 16 SETTEMBRE 2024

La Professionista Delegata  
Dott.ssa Lina Ruggiero

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lina Ruggiero". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.