

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 124/2021 R.G.E. + N. 253/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
(asta telematica)

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 5 marzo 2024 nelle procedure esecutive riunite **N. 124/2021 R.G.E.** e **N. 253/2022 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3, 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 31 gennaio 2025 alle ore 15:30** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili, a partire dal lotto 1 e in prosecuzione per i lotti successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

LOTTO 1

Piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione di circa 50 mq posta al piano terra del più ampio fabbricato residenziale sito nel Comune di Empoli (FI), Via A. Meucci con accesso dal civico n. 66 tramite ingresso a comune con i subalterni 504, 505, 507 e 511. Di pertinenza esclusiva all'abitazione vi è un locale ad uso lavanderia di circa 9 mq posto su tergo del complesso edilizio e raggiungibile dalla resede a comune tramite passaggio carrabile dal civico n. 70 di detta Via A. Meucci. L'appartamento è composto da piccolo disimpegno avente funzione di ingresso, angolo cottura/pranzo/soggiorno, bagno e camera. Si precisa che la porta comunicante con l'altra unità immobiliare (*Lotto 2*) risulta essere stata tamponata. Come detto, al locale lavanderia si accede esclusivamente dall'esterno tramite cancello carrabile (civico n. 70) dal quale si accede alla resede a comune che si estende su tutto il lato ovest e porzione sul tergo del più ampio fabbricato. Sulla resede è presente un annesso di medie dimensioni con struttura in legno e copertura in pannelli sandwich e lamiera, privo di fondazioni e semplicemente appoggiato al suolo, adiacente al muro di confine di proprietà. Tale struttura, non presente nella planimetria catastale e agli atti edilizi depositati, risulta essere priva di autorizzazioni.

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Empoli** come segue:

- appartamento: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 508** (derivato dall'ex sub. 501), via A. Meucci n. 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 44 mq - escluso aree scoperte 44 mq, rendita catastale euro 277,60;

- pertinenza esclusiva locale ad uso lavanderia: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 509** (derivato dall'ex sub. 501), via A. Meucci n. 70, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita catastale euro 53,40;

oltre a parti comuni individuate come segue:

- ingresso a comune con le unità immobiliari facenti parti del più ampio fabbricato residenziale: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 502**, BCNC, ingresso a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 511, Via A. Meucci n. 66, piano T;
- resede laterale e tergale a comune: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 510**, BCNC, resede a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 509, Via A. Meucci n. 70, piano T.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta che *Le planimetrie del LOTTO 1, dopo l'aggiornamento catastale, risultano conformi allo stato dei luoghi*".

Confini: Proprietà "....." su più lati, resede a comune su più lati, Via A. Meucci, salvo sé altri.

LOTTO 2

Piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione di circa 100 mq posta al piano terra del più ampio fabbricato residenziale sito nel Comune di Empoli (FI), Via A. Meucci con accesso dal civico n. 66 tramite ingresso a comune con i subalterni 505, 507, 508 e 511. Dal civico n. 62/A, tramite cancello pedonale su Via A. Meucci, si accede ad un piccolo resede di proprietà dell'appartamento di forma rettangolare su cui insistono le fosse biologiche che sono a servizio anche del lotto 3. Tramite il cancello carrabile (civico n. 70) si accede alla resede a comune. L'abitazione è composta da angolo cottura, soggiorno/studio, bagno e camera. Si precisa che la porta comunicante con l'unità immobiliare adiacente (*Lotto 1*) risulta essere tamponata. Nel disimpegno è presente una porta dalla quale si accede alla resede a comune.

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta altresì quanto segue: *"È nota dello scrivente che, nella disposizione legittima dell'unità immobiliare come risulta rappresentata sia nella planimetria catastale che negli elaborati urbanistici, la consistenza della stessa risulta superiore rispetto a quella rilevata dallo stato dei luoghi durante il sopralluogo. L'angolo cottura attualmente è stato ricavato nella porzione di disimpegno mentre la cucina e uno dei bagni (ubicati nella porzione destra dell'edificio visto dalla pubblica via) sono invece stati messi in comunicazione "esclusivamente" con il magazzino (sub. 507) [di cui al lotto 4, n.d.r.]. Si dovranno pertanto prevedere opere di ripristino per riportare l'unità immobiliare eseguita (sub. 504) all'originaria consistenza come risulta dalla planimetria catastale e dai titoli abilitativi Inoltre, si dovrà provvedere, in caso di aggiudicazione del lotto, alla chiusura del collegamento con il magazzino (sub 507) così da rendere indipendenti le due unità"*.

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Empoli** come segue:

- appartamento: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 504**, via A. Meucci n. 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 95 mq – escluso aree scoperte 93 mq, rendita catastale euro 499,67;
- oltre a parti comuni individuate come segue:
- ingresso a comune con le unità immobiliari facenti parti del più ampio fabbricato residenziale: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 502**, BCNC, ingresso a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 511, Via A. Meucci n. 66, piano T;
 - resede laterale e tergale a comune: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 510**, BCNC, resede a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 509, Via A. Meucci n. 70, piano T.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*"E' nota dello scrivente che le planimetrie catastali in atti rappresentanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, come sopra identificate, risultano **non conformi allo stato dei luoghi** al*

momento del sopralluogo in quanto vi è una diversa partizione degli spazi e di uso per cui necessitano di aggiornamento catastale tramite procedura Docfa per una reale esatta rappresentazione grafica. Il sottoscritto, inoltre, vista la situazione generale delle unità immobiliari che compongono i lotti suddetti, ha ritenuto di non procedere con l'aggiornamento catastale in quanto si dovrà verificare la conformità edilizia ed eventualmente predisporre l'iter dell'assenso/dissenso da parte degli uffici competenti per l'eventuale sanatoria delle opere difformi dai permessi edilizi e/o il ripristino dello stato dei luoghi. Tali difformità sono evidenziate nei successivi punti della presente relazione.

Confini: Proprietà “.....” su più lati, resede a comune su più lati, Via A. Meucci, salvo sé altri.

LOTTO 3

Piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione di circa 300 mq posta su due livelli, piano primo (*abitazione*) e secondo (*soffitta*) del più ampio fabbricato residenziale sito nel Comune di Empoli (FI), Via A. Meucci con accesso dal civico n. 66 tramite ingresso a comune con i subalterni 504, 507, 508 e 511 e vano scala ad uso esclusivo, oltre a ripostiglio/vano ascensore ubicato al piano terra anch'esso ad uso esclusivo e resede a comune tramite passaggio carrabile dal civico n. 70 di detta Via A. Meucci.

Mediante ballatoio/disimpegno del piano primo si accede all'abitazione così composta: soggiorno, cucina/pranzo dal quale si accede a piccolo terrazzo a livello che aggetta su Via A. Meucci. Proseguendo per la zona notte, troviamo un locale adibito a studio e zona cabina armadi oltre a disimpegno che porta ad una camera con accesso a bagno privato, bagno ed altra camera con annesso zona ripostiglio/guardaroba dove è presente la caldaia a servizio dell'abitazione. Adiacente al corpo scala che collega i piani superiori del più ampio fabbricato è presente il vano ascensore non ancora installato. In planimetria catastale e dalla documentazione edilizia, tale locale è identificato come ripostiglio ma attualmente non vi si può accedere in quanto chiuso da tavoloni in legno e di fatto mancante di solaio al piano in quanto il volume è predisposto come vano ascensore. Tra il piano primo e secondo, adiacente al corpo scala ad uso esclusivo, si accede ad un piccolo ripostiglio di interpiano di modeste dimensioni.

Al piano secondo si accede proseguendo tramite il vano scala di collegamento fra i vari piani dell'edificio. Al momento del sopralluogo risultava adibito (*senza titoli edilizi*) ad appartamento composto da ampio *open space* con angolo cucina, pranzo e zona soggiorno. Attigua alla zona cucina vi è un piccolo locale adibito a dispensa ed una camerina. La zona notte, a destra per chi accede dalla porta di ingresso sul disimpegno del vano scala, è composta da camera con bagno ad uso esclusivo, bagno e camera. Anche al piano secondo è presente il termine corsa del vano ascensore non ancora installato e non accessibile in quanto chiuso da mobilia. Anche in questo caso, catastalmente ed urbanisticamente il locale è definito come ripostiglio. Si fa presente che lo stato attuale del piano secondo differisce per utilizzo degli ambienti sia dal punto di vista planimetrico-catastale che urbanistico dopo aver visionato la documentazione edilizia estratta dagli archivi comunali. **Nell'originaria disposizione legittima dell'unità immobiliare nel suo complesso infatti, il piano secondo è adibito a soffitta.**

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Empoli** come segue:

- appartamento: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 505, graffata con la particella 164 subalterno 501**, via A. Meucci n. 66, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 13, superficie catastale totale 306 mq – escluso aree scoperte 305 mq, rendita catastale euro 1.712,05;
 - pertinenza esclusiva locale ad uso ripostiglio (vano ascensore): nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 511** (derivato dall'ex sub. 501), via A. Meucci n. 66, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 3 mq, rendita catastale euro 14,56;
- oltre a parti comuni individuate come segue:

- ingresso a comune con le unità immobiliari facenti parti del più ampio fabbricato residenziale: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 502**, BCNC, ingresso a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 511, Via A. Meucci n. 66, piano T;
- resede laterale e tergale a comune: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 510**, BCNC, resede a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 509, Via A. Meucci n. 70, piano T.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*“E’ nota dello scrivente che le planimetrie catastali in atti rappresentanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, come sopra identificate, risultano **non conformi allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo** in quanto vi è una diversa partizione degli spazi e di uso per cui necessitano di aggiornamento catastale tramite procedura Docfa per una reale esatta rappresentazione grafica. Il sottoscritto, inoltre, vista la situazione generale delle unità immobiliari che compongono i lotti suddetti, ha ritenuto di non procedere con l’aggiornamento catastale in quanto si dovrà verificare la conformità edilizia ed eventualmente predisporre l’iter dell’assenso/dissenso da parte degli uffici competenti per l’eventuale sanatoria delle opere difformi dai permessi edilizi e/o il ripristino dello stato dei luoghi. Tali difformità sono evidenziate nei successivi punti della presente relazione.*

Confini: Proprietà “.....” su più lati, resede a comune su più lati, Via A. Meucci, salvo sé altri.

LOTTO 4

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito di circa 17 mq posta al piano terra del più ampio fabbricato residenziale sito nel Comune di Empoli (FI), Via A. Meucci con accesso dal civico n. 66 tramite ingresso a comune con i subalterni 504, 505, 508 e 511. Il magazzino è composto da due ambienti di forma regolare. Si precisa che detti locali sono in comunicazione con l’unità immobiliare identificata al subalterno 504. Pertanto, si dovrà provvedere alla chiusura del collegamento fra le due unità. L’unità immobiliare di cui al subalterno 507 risulta priva di servizio igienico. Risulta essere a comune con i subalterni 504, 505, 508 e 511 il resede identificato catastalmente dal subalterno 510. Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta che *“nel resede a comune insiste una struttura in legno priva di autorizzazione edilizia che dovrà essere demolita; inoltre si evidenzia che una porzione del suddetto resede, pur rimanendo a comune, è utilizzata ai fini del calcolo della dimostrazione della superficie a parcheggio per il cambio di destinazione d’uso da garage a magazzino”*.

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Empoli** come segue:

- magazzino/locale di deposito: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 507**, via A. Meucci n. 66, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale euro 82,53;

oltre a parti comuni individuate come segue:

- ingresso a comune con le unità immobiliari facenti parti del più ampio fabbricato residenziale: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 502**, BCNC, ingresso a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 511, Via A. Meucci n. 66, piano T;
- resede laterale e tergale a comune: nel **Foglio di mappa 15, particella 163 subalterno 510**, BCNC, resede a comune ai subalterni 504, 505, 507, 508 e 509, Via A. Meucci n. 70, piano T.

Per quanto concerne la conformità catastale del bene, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“E’ nota dello scrivente che la planimetria catastale in atti rappresentante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, come sopra identificata, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo”.

Confini: Proprietà “.....” su più lati, Via A. Meucci, salvo sé altri.

REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Empoli (FI) e dalla documentazione acquisita si rileva che il compendio immobiliare, nel Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale Vigente, è inserito come segue:

*- **Ambiti suscettibili di completamento – B2** (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) **con grado di protezione 3** (manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale).*

(.....)

*Il complesso edilizio, di cui facenti parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione ed oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente al **01 settembre 1967**.*

Come da ricerche effettuate presso il Comune di Empoli (FI), Ufficio Urbanistica ed Edilizia, risultano presentati i seguenti permessi edilizi e pratiche di condono:

- **PERMESSO A COSTRUIRE N. 64 DEL 01/04/1971**
- **LICENZA N. 1973/060 DEL 10 APRILE 1973**
- **LICENZA N. 1981/022 DEL 20 GENNAIO 1981**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/1982 DEL 3/06/1982**
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991**
- **DIA N. 645/96 DEL 25/06/1996 con fine lavori prot. 041679 del 22/11/1996**
- **DIA N. 834/1998 DEL 14/12/1998**
- **ART. 26 per opere interne pratica n. 2699/0001 del 11/01/1999 con fine lavori prot. PA 1875 del 16/03/2000**
- **DIA N. 2003/184 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003**
- **DIA N. 2003/185 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003**
- **SCIA N. 752 DEL 2004 DEL 8/11/2004**
- **CONC. SANATORIA N. 31 DEL 28/06/2005**
- **PARERE PREVENTIVO N. 15 DEL 2011 DEL 07/09/2011**
- **SCIA N. 26/2012 DEL 22/02/2012 con FINE LAVORI del 31/03/2012**

Si precisa che la verifica urbanistica sopra riportata è quella della perizia originaria”.

Con riferimento ai singoli lotti, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue.

LOTTO 1

*“Lo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo del 27 ottobre 2021, risulta **non conforme** alla documentazione richiesta all’Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Empoli (FI) e più precisamente si riportano le difformità di maggior rilievo riscontrate per ogni lotto sul piano edilizio prendendo in esame gli ultimi permessi edilizi presentati (SCIA N. 26/2012 del 22/02/2012 con Fine Lavori del 31/03/2012):*

• Lotto 1

*- **Tamponatura della porta di collegamento all’u.i. adiacente (sub. 504 – Lotto 2)”.***

LOTTO 2

“Lo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo del 27 ottobre 2021, risulta **non conforme** alla documentazione richiesta all’Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Empoli (FI) e più precisamente si riportano le difformità di maggior rilievo riscontrate per ogni lotto sul piano edilizio prendendo in esame gli ultimi permessi edilizi presentati (SCIA N. 26/2012 del 22/02/2012 con Fine Lavori del 31/03/2012):

• **Lotto 2**

- Tamponatura della porta di collegamento all’u.i. adiacente (sub. 508 – Lotto 1);
- Tamponatura della porta di accesso alla cucina, bagno e disimpegno attualmente accorpati al magazzino (sub. 507);
- Angolo cottura diversamente ubicato rispetto alla planimetria edilizia estratta”.

LOTTO 3

“Lo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo del 27 ottobre 2021, risulta **non conforme** alla documentazione richiesta all’Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Empoli (FI) e più precisamente si riportano le difformità di maggior rilievo riscontrate per ogni lotto sul piano edilizio prendendo in esame gli ultimi permessi edilizi presentati (SCIA N. 26/2012 del 22/02/2012 con Fine Lavori del 31/03/2012):

• **Lotto 3 (pratiche edilizie precedenti alla SCIA n. 26/2012)**

- Piano Primo: Realizzazione di ripostiglio su vano adibito per l’alloggiamento di ascensore non ancora realizzato;
- Lievi modifiche interne riguardanti un diverso posizionamento di tramezzature e delle porte interne di accesso ai locali;
- Piano Secondo: Realizzazione di ripostiglio su vano adibito per l’alloggiamento di ascensore non ancora realizzato;
- Trasformazione di locale ripostiglio a bagno;
- Mancata realizzazione della scala di collegamento con il locale “piccionaia”;
- Lievi modifiche interne riguardanti un diverso posizionamento di tramezzature e delle porte interne di accesso ai locali;
- Realizzazione di angolo cottura e diverso uso di tutti gli ambienti trasformando senza giusto titolo edilizio la soffitta in appartamento residenziale.

LOTTO 4

“Lo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo del 17.03.2023, risulta **sostanzialmente conforme** alla documentazione richiesta all’Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Empoli (FI) in particolare all’ultimo permesso edilizio depositato (SCIA N. 26/2012 del 22/02/2012 con Fine Lavori del 31/03/2012); le lievi modifiche dimensionali riscontrate in fase di sopralluogo rientrano nelle usuali tolleranze costruttive di legge.

Si evidenzia che nell’integrazione SCIA del 22/02/2012 prot. 9319 class n. 2012/26 una parte del resede (pur rimanendo a comune) è stata destinata a posto auto ai fini della verifica del rispetto della superficie a parcheggio dell’edificio nel suo complesso come meglio evidenziato nell’estratto della tavola grafica sotto riportato”.

*o*o*o*

L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2021 e di cui all’art. 40, comma 6, della citata del 28.2.1985, n. 47.

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

I beni risultano occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura e sono quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

LOTTO 2

I beni risultano occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura e sono quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

LOTTO 3

I beni risultano occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura e sono quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

LOTTO 4

I beni risultano occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura e sono quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 71.300,00

OFFERTA MINIMA: Euro 53.475,00

AUMENTO MINIMO: Euro 2.140,00

LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 142.800,00

OFFERTA MINIMA: Euro 107.100,00

AUMENTO MINIMO: Euro 4.290,00

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 405.200,00

OFFERTA MINIMA: Euro 303.900,00

AUMENTO MINIMO: Euro 8.110,00

LOTTO 4

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 6.480,00

OFFERTA MINIMA: Euro 4.860,00

AUMENTO MINIMO: Euro 200,00

SPESE E REGIME FISCALE

Trattandosi di cessione da parte di soggetto passivo IVA, la vendita dei fabbricati è esente da I.V.A. e soggetta ad imposta di registro, non avendo l'impresa cedente esercitato l'opzione per l'imponibilità ad IVA della cessione, prevista dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/72, nel termine di sette giorni assegnato con comunicazione inviata dal delegato a mezzo PEC in data 18 ottobre 2024.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente la vendita** personalmente o a mezzo di avvocato **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Quando l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; **l'offerta dovrà essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015** e in particolare dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato 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 del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato “ESEC. IMM. 124/2021 TRIBUNALE DI FIRENZE” IBAN: IT50 T086 7302 8020 0000 0916 478** e dovrà recare come causale la sola dizione “*versamento cauzione*” senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;**

4) **se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) **se l’offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) **se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l’ipotesi di **cittadino straniero**, l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l’Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l’offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura - nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all’offerente che ha sottoscritto digitalmente l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

9) qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta: nell’ipotesi di avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, la procura sarà allegata all’offerta; nell’ipotesi di avvocato per persona da nominare, la procura sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina;**

10) l’eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado** sull’immobile acquistato come previsto dall’art. 585, ultimo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

11) l’eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

13) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell’offerta.

L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, D.M. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se

all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

- a) offerente diretto.
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.
- c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

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

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

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 della sospensione feriale dei termini processuali**); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il Professionista delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f), D.M. 32/2015; la gara 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 per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20, D.M. 32/2015 in

relazione alla figura del c.d. **spettatore** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto “Partecipa” presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell’immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Professionista delegato.

A seguito dell’autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all’aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il Professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all’unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell’aula virtuale;

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz’altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all’offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall’art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all’art. 2, comma 1, lett. f), 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 **tre minuti** dall’ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all’esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall’art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l’aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l’offerta per primo;

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all’esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all’assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal geom. Matteo Fornai (CTU) in data 15 ottobre 2024, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero 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.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, 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.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la **possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado** sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato

alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

c) mediante pubblicazione per via telematica da parte di Astalegale.net Spa dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul quotidiano on-line "Firenze Today" ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

È facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore unico della Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE

- IL CORRIERE FIORENTINO

- La REPUBBLICA (FIRENZE)

- BUAG

Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani.

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gi offerenti.

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 tutto 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 IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 0552340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel.
055245951 – 0557604131 – email: stefano.berti@studioberti.fi.it.
Firenze, 26 ottobre 2024

Il Professionista delegato
Dott. Stefano Berti