

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**Procedura esecutiva 102/2021 – RGE – lotti: 9**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto Avv. Alberto Fabbri, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27/10/2022 e successive proroghe nella procedura esecutiva n. 102/2021 RGE, 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 **26 marzo 2025 alle ore 14:30 per il lotto 1**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 14:55 per il lotto 2**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 15:20 per il lotto 3**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 15:45 per il lotto 4**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 16:10 per il lotto 5**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 16:35 per il lotto 6**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 17:00 per il lotto 7**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 17:25 per il lotto 8**  
che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 17:50 per il lotto 9**

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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili in piena proprietà dell'esecutata:

**DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1 (immobile 9 perizia)**

Garage ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, posto nel comune di Castelfiorentino, con accesso dai civici n. 7 e 9 di via Antonio Del Pela, composto da un unico grande vano della superficie di mq. 107 al netto delle murature.

**DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il garage oggetto della presente perizia è geometricamente rappresentato al foglio di mappa 52, particella 319, subalterno 5, via Antonio Del Pela n. 7,9, piano Terra, categoria C/2, classe 9, consistenza 103 mq., superficie catastale mq. 112, Rendita € 627,70.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

L'immobile del quale fa parte il bene in oggetto è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 1228 del 09/02/1961. Successivamente per quanto riguarda l'apertura di una finestra è stata rilasciata Concessione n.23/77/1/Bis del 27/05/77. Per le difformità eseguite alla suddetta Licenza Edilizia è stato presentato Condono n. 1919/88/1 del 03/09/1994. Per la modifica degli scarichi all'interno del locale in oggetto è stata presentata D.I.A. n. 495/98/1 prot. 8634 del 28/07/1998 e successiva variante D.I.A. n. 325/00/2 prot. 8542 del 12/06/2000. Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto e nella presenza di un piccolo locale interno al garage oggi mancante. Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al

momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

### **LOTTO 2 (immobile 17 perizia)**

Appartamento, posto al piano terzo, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente del Comune di Castelfiorentino dalla porta a destra per chi sale le scale e composto da quattro locali, bagno, ripostiglio e ingresso per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 75,86 oltre due terrazze di complessivi mq. 7,52 ed un ripostiglio al piano settimo ed ultimo del fabbricato di mq. 4,67.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 140 subalterno 22, via della Costituente n. 10, piano Terzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 93, Rendita € 553,90.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Da una comparazione dell'unità immobiliare (escludendo le parti comuni del fabbricato) tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano alcune difformità. Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto. Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

### **LOTTO 3 (immobile 19 perizia)**

Locale commerciale a destinazione artigianale occupato da negozio per parrucchiere posto al piano terra, con accesso dal civico n. 17 di via Matteotti del Comune di Castelfiorentino e composto da un unico locale, oltre bagno con relativo antibagno e ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 61,06.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 163 subalterno 500, Corso Matteotti n. 17, piano Terra, categoria C/3, classe 7, consistenza 63 mq., superficie catastale mq. 78, Rendita € 351,40.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Per la demolizione e ricostruzione degli intonaci all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, con adeguamento degli impianti è stata presentata D.I.A. n. 553/94/1 protocollo n. 12929 del 10/08/1996 (pratica n. 553/1996) e successiva variante D.I.A. n. n. 593/96/2 protocollo n. 14222 del 14/09/1996. Per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 644/96/1 del 08/01/1997, protocollo n. 15307 del 04/10/1996 e successiva variante Concessione Edilizia n. 22/1997/2 del 04/04/1997, protocollo n. 972 del 21/01/1997 ed è stata presentata domanda di abitabilità n. 4/97 prot. 5112 del 15/04/1997.

Da una comparazione dell'unità immobiliare (escludendo le parti comuni del fabbricato) tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto quasi tutte rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

### **LOTTO 4 (immobili 13 e 15 perizia)**

Porzioni di fabbricato comprendenti un appartamento, posto al piano terzo con ascensore, con accesso a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini del Comune di Castelfiorentino, dalla porta a destra per chi sale le scale, composto da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una

superficie complessiva di mq. 67,20 oltre una terrazza di mq. 13,86 ed un garage posto al piano seminterrato, della superficie di mq. 10,87, con accesso, mediante piazzale e rampa comuni, dalla terza porta carrabile a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale interno che lo mette in comunicazione col vano scala.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, le unità immobiliari sopra descritte sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 505, piazza Luigi Cherubini n. 23, piano Terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 82, Rendita € 475,14 per quanto riguarda l'appartamento e dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 25, piazza Cherubini 23, piano Primo Seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita € 53,40 per quanto riguarda il garage.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

#### **LOTTO 5 (immobili 14 e 16 perizia)**

Porzioni di fabbricato comprendenti un appartamento, posto al piano terzo con ascensore, con accesso a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini del Comune di Castelfiorentino, dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 74,48 oltre una terrazza di mq. 24 un garage posto al piano seminterrato, della superficie di mq. 18,20, con accesso, mediante piazzale e rampa comuni, dalla quarta porta carrabile a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale interno che lo mette in comunicazione col vano scala.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, le unità immobiliari sopra descritte sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 506, piazza Luigi Cherubini n. 23, piano Terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 95, Rendita € 534,53 per quanto riguarda l'appartamento e dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 24, piazza Cherubini 23, piano Primo Seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq., superficie catastale mq. 19, Rendita € 87,38 per quanto riguarda il garage.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

#### **LOTTO 6 (immobili 10-11-12 perizia)**

Fabbricato ubicato nel comune di Castelfiorentino, composto da tre unità immobiliari comprendente: un'abitazione posta al piano primo, primo ammezzato e secondo con accesso dal civico nn. 8 di via Antonio del Pela a mezzo di atrio e corte comune al piano terra e scala esclusiva, composta da quattro locali, bagno, ingresso, disimpegno, due ripostigli, terrazza coperta e soffitta praticabile per un totale di mq. 140,66 al netto delle murature oltre una corte interna di mq. 5,04 e un lastrico solare praticabile di mq. 62,34; un magazzino posto al piano terra con accesso dal civico nn. 6 di via Antonio del Pela, composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 21,46 ed un laboratorio artigianale, un tempo utilizzato come negozio di parrucchiere, posto al piano terra con accesso dal civico n. 4 di via Antonio del Pela, composto da un unico locale oltre bagno con relativo antibagno, per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 47,42.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, le unità immobiliari sopra descritte sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 1, via Del Pela n. 10, piano Terra, Primo e Secondo, categoria A/1, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 123, Rendita € 752,74 per quanto riguarda l'appartamento, dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 4, via Del Pela n. 4R, piano Terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 21 mq., superficie catastale mq. 24, Rendita € 93,27 per quanto riguarda il magazzino, dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 3, via Del Pela n. 2R, piano Terra, categoria C/3, classe 7, consistenza 47 mq., superficie catastale mq. 54, Rendita € 262,15. per quanto riguarda il laboratorio artigianale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

**Immobile 10)** Non avendo reperito permessi edilizi relativi al fabbricato risulta impossibile una comparazione con lo stato attuale. **Immobile 11)** ed **Immobile 12)** Successivamente alla costruzione per la quale, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino, non sono emersi permessi edilizi è stata presentata pratica edilizia n. 290/87/1 prot. 7729 del 10/06/1987 per il frazionamento e la costruzione del servizio igienico non ritirata e successiva Concessione Edilizia n. 438/87/1 del 01/12/1987. Per difformità sulle aperture esterne e muri interni è stata presentata Sanatoria n. 2555/88/1 del 30/09/1986. Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

#### **LOTTO 7 (immobile 3 perizia)**

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Montaione, posto al piano primo con accesso a comune dal civico n. 13 di via Iano, mediante scala e porta a destra per chi sale, composto da tre locali oltre bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 44,92.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 11 subalterno 6, via Iano n. 1, piano Primo, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 33, Rendita € 169,91.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Successivamente alla costruzione per la realizzazione di opere interne è stato presentato art. 26 Legge n. 47/85 protocollo n. 6998 del 09/09/1988 (pratica n. 66/1988). Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto. Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria od istanze di condono per l'immobile in oggetto. Tali difformità, se non considerate dall'Ufficio Tecnico errori di rappresentazione grafica, possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

#### **LOTTO 8 (immobile 4 perizia)**

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Montaione, posto al piano primo con accesso esclusivo dal civico n. 7 di via Iano mediante scala coperta, composto da quattro locali oltre bagno e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di circa mq. 73,34.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 11 subalterno 10, via Iano n. 4, piano Primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 94, Rendita €

255,65.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Successivamente alla costruzione, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Montaione, non sono emersi permessi o interventi successivi sull'unità immobiliare in oggetto, per cui risulta impossibile una comparazione con lo stato attuale. Da una sommaria comparazione con la planimetria catastale (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontra una sostanziale rispondenza con la disposizione dei locali.

### **LOTTO 9 (immobile 5 perizia)**

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Montaione, posto al piano primo con accesso autonomo dal civico n. 1 di via Iano mediante scala esterna, composto da quattro locali oltre ingresso, bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 72,81, oltre un locale di sgombro composto da due vani sottostanti le due camere dell'appartamento della superficie netta di mq. 37,75 ed un resede esclusivo di forma irregolare di mq. 55,95.

### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 2, via Iano n. 1, piano Primo, categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 38 Rendita € 130,15.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Successivamente alla costruzione, il fabbricato è stato ampliato presumibilmente nei primi anni '60. In seguito per la realizzazione di opere interne al piano primo è stato presentato art. 26 Legge n. 47/85 protocollo n. 4275 del 25/05/1988 (pratica n. 56/1988) e per la manutenzione straordinaria alle facciate è stata rilasciata dal Comune di Montaione autorizzazione n. 37 del 10/06/1993 priva di foto ed elaborati grafici. Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano per il piano primo alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto, mentre risulta impossibile una comparazione per il locale di sgombro al piano terra. Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto. Tali difformità, possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Inoltre essendo impossibile datare con certezza l'ampliamento del fabbricato e non avendo trovato presso l'Ufficio Tecnico Comunale permessi che legittimano tale intervento, visto che anche catastalmente risulta ben evidente tale ampliamento, il Comune potrebbe considerare abusiva la parte ampliata. In tal caso all'importo sopra citato deve essere aggiunto il doppio del valore venale dell'opera abusiva realizzata. Il tutto al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

### **VINCOLI ED ONERI**

I lotti sono privi di vincoli ed oneri ad eccezione del **lotto 2** che alla data del 5/5/2022 risultano debiti per spese condominiali non sostenute per un importo di euro 1.060.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile di cui al **lotto 3** è occupato con contratto di locazione per la durata di sei anni rinnovabile di ulteriori sei, stipulato in data 02/01/2015 non disdettato e registrato a Poggibonsi in data 30/01/2015 al n. 308 serie 3T successivamente modificato (relativamente solo all'ammontare del canone) registrato a Poggibonsi in data 26/07/2017 al n. 903 serie 3.  
Tutti i beni descritti negli altri lotti sono liberi.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### **LOTTO 1** al prezzo base d'asta di **Euro 31.000**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 23.250  
Aumento minimo in caso di gara euro 930

### **LOTTO 2** al prezzo base d'asta di **Euro 47.500**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 35.025  
Aumento minimo in caso di gara euro 1.425

### **LOTTO 3** al prezzo base d'asta di **Euro 59.500**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 44.625  
Aumento minimo in caso di gara euro 1.785

### **LOTTO 4** al prezzo base d'asta di **Euro 80.500**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 60.375  
Aumento minimo in caso di gara euro 2.415

### **LOTTO 5** al prezzo base d'asta di **Euro 92.000**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 69.000  
Aumento minimo in caso di gara euro 2.760

### **LOTTO 6** al prezzo base d'asta di **Euro 134.500**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 100.875  
Aumento minimo in caso di gara euro 4.035

### **LOTTO 7** al prezzo base d'asta di **Euro 18.500**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 13.875  
Aumento minimo in caso di gara euro 555

### **LOTTO 8** al prezzo base d'asta di **Euro 46.000**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 34.500  
Aumento minimo in caso di gara euro 1.380

### **LOTTO 9** al prezzo base d'asta di **Euro 52.000**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 39.000  
Aumento minimo in caso di gara euro 1.560

## REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro

## 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 l'asta personalmente o a mezzo di Avvocato (anche se si offre mediante Avvocato occorre 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.)

- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi

giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- 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 "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 102/2021", IBAN IT70X0103002800000008235075**; e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; (**si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 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, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

9) 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.

10) **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.

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); 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;

12) **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.

13) 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 del 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 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 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."

**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 del 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 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.

### **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) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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 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 esecutati.

**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), 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 **3 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**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

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 del 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 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.**

**A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la Banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo Pec – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei dieci giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine, 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, 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.

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 GE.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

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) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per 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), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.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 degli artt. 490, comma 1 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;

Il professionista effettuerà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

**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.**

**“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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

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 è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).**

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), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato al recapito telefonico 055243191.

Firenze lì 30 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alberto Fabbri

