

**Avvocato Laura Marini**  
Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 420/2014**

**(cui è riunita la n. 644/2015)**

**AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA**

Il sottoscritto Avv. Laura Marini, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 20.03.2018 nella procedura esecutiva n. 420/2014 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 DM n. 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 **16 aprile 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:

**LOTTO 1 – ore 14,00**

**LOTTO 2 – ore 16,00**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**: Piena proprietà di complesso immobiliare situato nel Comune di Borgo San Lorenzo, Via di S. Cresci snc e costituito da abitazione, fienile/deposito e laboratorio.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è dislocata su tre livelli con resede di pertinenza sul lato strada vicinale e resede a comune con il fienile/deposito, dotata degli impianti elettrico, idrosanitario e riscaldamento (di quest'ultimo è presente unicamente la predisposizione essendo l'immobile sprovvisto di corpi radianti e caldaia) e composta: al piano seminterrato da due vani ripostiglio oltre piccolo w.c. ed un ulteriore locale di sbratto di altezza ridotta con accesso dall'esterno, quest'ultimo non presente nelle planimetrie depositate in Comune ma visibile sulla foto aerea dell'IGM del 1963; al piano terreno da cucina, soggiorno con scala di collegamento al

piano primo, un altro vano dal quale si può uscire all'esterno tramite porta finestra dotata di scale in ferro e legno (la porta e le scale sono state realizzate abusivamente), un locale ripostiglio al quale si accede dal resede a comune ed un resede esterno a livello strada; al piano primo, al quale si giunge tramite vano scala interno, da tre camere, due bagni ed un locale guardaroba.

L'unità immobiliare ad uso fienile/deposito è dislocata su tre livelli con resede di pertinenza tergaie e resede a comune con l'abitazione, dotata del solo impianto elettrico e composta: al piano seminterrato da due vani deposito entrambi dotati di accesso dall'esterno; al piano terra da cinque vani distinti di cui uno ad uso fienile a doppio volume ed una terrazza; al piano primo da un solo locale deposito al quale si accede da ingresso con scale esterne.

L'unità immobiliare ad uso laboratorio è dislocata su un solo piano con resede di pertinenza antistante, dotata di impianto elettrico ed impianto idrico e composta da un unico vano con forno in muratura.

Piena proprietà di appezzamenti di terreno che circondano i fabbricati stessi per una superficie complessiva di circa 3 ettari con alcuni tratti recintati ed altri privi di recinzioni materializzate principalmente destinati ad uso pascolo, prato, seminativo e bosco ceduo. Si precisa che le particelle condotte a seminativo non sono coltivate.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU tutte le unità immobiliari risultavano nella disponibilità dell'esecutato e pertanto da considerarsi giuridicamente libere.

### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo il complesso immobiliare risulta censito al foglio 113, part. 132 sub. 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale €

516,46 (abitazione), part. 132 sub. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 170 mq, rendita catastale € 482,89 (fienile/deposito), part. 131, cat. C/3, classe 2, consistenza 22mq, rendita catastale € 73,29 (laboratorio). Si segnala che è inoltre compreso nel lotto il bene comune non censibile riferito alle unità immobiliari della particella 132, in particolare il piazzale a comune dei subalterni 1 e 2.

Al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo i terreni risultano censiti al foglio 113, part. 35 di cui AA prato ed AB pascolo arborato, part. 36 seminativo, part. 133 seminativo, part. 135 bosco ceduo, part. 48 pascolo arborato, part. 49 pascolo arborato, part. 50 di cui AA seminativo arborato ed AB pascolo arborato e part. 51 bosco ceduo.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**PREZZO BASE Euro 167.280,00**

**OFFERTA MINIMA Euro 125.460,00**

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

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 5.100,00.

\*

### **REGIME FISCALE**

I beni sono intestati a persona fisica pertanto il trasferimento degli stessi sarà soggetto al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

\*

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico delle unità immobiliari risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio è emerso che i fabbricati facenti parte del complesso sono stati edificati all'esterno dei centri abitati, in data anteriore al 1.9.1967.

Per il solo immobile ad uso residenziale sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- comunicazione art. 26 della L. 47/85 – Prot. 19608 del 3.11.1998 per opere interne e rifacimento impianto elettrico ed impianto di riscaldamento all'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione rurale;

- deposito Genio Civile prot. n. 22732 del 1.12.1998 relativo al progetto di modifiche interne presentato in data 3.11.1998 prot. n. 19608;
- comunicazione art. 26 della L. 47/85 – prot. 9060 del 20.8.1999 per opere interne e rifacimento impianto elettrico ed impianto di riscaldamento all'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione rurale.

Si segnala che dal confronto degli elaborati grafici con lo stato attuale risultano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato differenti altezze di due vani, presenza di due nicchie nel vano ripostiglio, diversa disposizione di un tramezzo a separazione di due vani, mancanza di scala di collegamento fra piano interrato e piano terra, apertura di una finestra, errata rappresentazione del gradino di ingresso al locale ripostiglio, presenza di un locale wc con apertura non indicata nella pratica;
- al piano terreno mancata rappresentazione dei muretti parapetti della scala di accesso al soggiorno, realizzazione di vano sottoscala nel locale soggiorno, realizzazione di caminetto nel locale soggiorno, realizzazione di porta al posto della finestra nel locale pranzo e contestuale realizzazione di scala in metallo e legno per il superamento fra piano terra rialzato e corte esterna, realizzazione di finestra nel locale ripostiglio, diversa altezza interna del locale cucina che perde le caratteristiche per poter mantenere tale destinazione d'uso, locale ripostiglio presente nel piccolo volume addossato all'abitazione posto sulla sinistra per chi guarda il prospetto non graficizzato nel progetto;
- al piano primo realizzazione di un ringrosso della parete nel locale bagno, realizzazione di canna fumaria e di una nicchia in una camera da letto, realizzazione di finestra nel locale wc, presenza di ulteriori piccole difformità planimetriche.

Per gli immobili ad uso fienile/deposito e laboratorio non sono presenti documenti o pratiche edilizie che li riguardino, tuttavia gli immobili risultano presenti al 1963 sulla foto aerea dell'Istituto Geografico Militare dalla quale si può desumere che le volumetrie attuali siano quelle presenti alla data citata. Gli immobili pertanto si ritengono legittimi in quanto edificati all'esterno

dei centri abitati in data anteriore al 1.9.1967.

Le difformità sopra riportate potranno essere legittimate attraverso la presentazione di una sanatoria edilizia e strutturale oltre ad accertamento di conformità in paesaggistica.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 rilasciato il 04.07.2024 dal Comune di Borgo San Lorenzo quali “aree agricole art. 59 NTA ed aree boscate art. 58 NTA”.

\*

**LOTTO 2:** Piena proprietà di due capannoni agricoli, uno ad uso ovile ed uno ad uso deposito, situati nel Comune di Borgo San Lorenzo, Via di S. Cresci snc.

L'unità immobiliare ad uso ovile, con accesso da due grandi portoni carrabili, è costituita dal solo piano terra, non sono presenti impianti funzionanti ed è composta da un vano, capannone, di grandi dimensioni al cui interno è presente un ulteriore piccolo vano, oltre resede di pertinenza. All'esterno, addossati all'edificio, ci sono due ulteriori volumi, uno di piccole dimensioni ed uno di più grandi dimensioni posto al di sotto della tettoia e realizzati abusivamente.

L'unità immobiliare ad uso deposito è costituita dal solo piano terra, non sono presenti impianti funzionanti ed è composta da un vano, capannone, di grandi dimensioni al cui interno è presente un ulteriore vano con struttura in muratura a sé stante.

Piena proprietà di appezzamenti di terreno di forma irregolare circostanti i fabbricati per una superficie complessiva di circa 99 ettari, non perimetrati da recinzioni, principalmente destinati ad uso pascolo, prato, seminativo e bosco ceduo.

Fa parte del lotto una sorgente presente nelle planimetrie della provincia di Firenze ubicata nella part. 87 del foglio 113 correttamente denunciata con il numero di captazione 41107.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU tutte le unità immobiliari risultavano nella disponibilità dell'esecutato e pertanto da considerarsi giuridicamente libere.

### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo gli immobili risultano censiti al foglio 113, part. 127, cat. C/2, classe 2, consistenza 407 mq, rendita catastale € 1.156,09 e part. 128, cat. C/6, classe 2, consistenza 470 mq, rendita catastale € 1.140,85.

Al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo i terreni risultano censiti al foglio 103, part. 133 bosco ceduo, part. 210 seminativo, part. 215 bosco ceduo, part. 216 bosco ceduo, part. 217 bosco ceduo; foglio 113, part. 12 pascolo arborato, part. 13 pascolo arborato, part. 14 pascolo arborato, part. 15 pascolo arborato, part. 28 pascolo arborato, part. 29 pascolo arborato, 30 prato, part. 31 di cui AA prato ed AB seminativo, part. 38 pascolo arborato, part. 39 di cui AA prato ed AB seminativo arborato, part. 40 pascolo arborato, part. 41 di cui AA seminativo arborato ed AB pascolo arborato, part. 42 seminativo, part. 59 di cui AA prato ed AB seminativo arborato, part. 61 pascolo arborato, part. 62 pascolo arborato, part. 63 pascolo arborato, part. 64 di cui AA prato ed AB vigneto, part. 66 pascolo arborato, part. 67 pascolo arborato, part. 69 seminativo arborato, part. 70 bosco ceduo, part. 72 seminativo, part. 73 seminativo arborato, part. 74 seminativo arborato, part. 82 bosco ceduo, part. 87 seminativo, part. 91 bosco ceduo, part. 94 seminativo arborato, part. 96 di cui AA prato ed AB pascolo, part. 97 area rurale, part. 106 seminativo arborato, part. 107 bosco ceduo, part. 37 pascolo arborato, part. 129 (ex part. 17) seminativo arborato e part. 16 seminativo arborato; foglio 114, part. 38 di cui AA pascolo arborato ed AB seminativo, part. 39 pascolo arborato, part. 40 pascolo arborato e part. 41 pascolo arborato; foglio 115, part. 39 seminativo arborato, part. 67 pascolo arborato, part. 68 seminativo, part. 88 pascolo arborato, part. 90 bosco ceduo, part. 91 seminativo arborato, part. 92 seminativo arborato, part. 93 pascolo arborato, part. 94 pascolo arborato, part. 95 pascolo arborato, part. 96 pascolo arborato, part. 97 pascolo arborato, part. 118 di cui AA prato ed AB seminativo, part. 119 pascolo arborato, part. 120 pascolo arborato, part. 121 pascolo arborato, part. 122 pascolo arborato, part. 123 bosco ceduo, part. 134 pascolo arborato, part. 135 pascolo arborato, part. 136 pascolo arborato, part. 139 pascolo

**Avvocato Laura Marini**  
Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

arborato, part. 140 pascolo arborato e part. 238 seminativo; foglio 116, part. 1 pascolo arborato, part. 2 seminativo arborato, part. 3 bosco ceduo, part. 4 di cui AA prato ed AB seminativo, part. 5 seminativo, part. 6 di cui AA prato ed AB seminativo arborato, part. 7 pascolo arborato, part. 8 prato, part. 9 pascolo arborato, part. 10 pascolo arborato, part. 47 seminativo, part. 48 prato, part. 49 pascolo arborato, part. 50 bosco ceduo, part. 51 bosco ceduo e part. 52 prato.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**PREZZO BASE Euro 214.200,00**

**OFFERTA MINIMA Euro 160.650,00**

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

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 4.300,00.

\*

### **REGIME FISCALE**

I beni sono intestati a persona fisica pertanto il trasferimento degli stessi sarà soggetto al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

\*

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico delle unità immobiliari risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio è emerso che non sono presenti in Comune documenti attestanti opere eseguite sugli immobili a destinazione d'uso ovile e deposito e non è possibile pertanto stabilire con certezza se la data di costruzione sia anteriore al 1.9.1967, cosa che avrebbe garantito la legittimità urbanistica in quanto sarebbe stata una costruzione eseguita all'esterno dei centri abitati. I due capannoni non compaiono nella foto aerea dell'Istituto Geografico Militare del 30.7.1963 mentre sono presenti in quella del 1975 in possesso della Regione Toscana: non è possibile pertanto sostenere la legittimità o illegittimità degli stessi. Per quanto riguarda invece la tettoia con sottostante volume realizzata in aderenza all'ovile, questa è certamente posteriore al 1967, illegittima urbanisticamente e pertanto soggetta a demolizione.

Come emerso dalla Consulenza Tecnica di Ufficio e dalle note di trascrizione risultano sussistere i seguenti vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- servitù di presa d'acqua dall'esistente pozzo e passaggio di condotte interrate;
- servitù di attingimento d'acqua e passaggio di condotte interrate dal pozzo;
- servitù di passaggio di condotte interrate per scarico acque reflue.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 rilasciato il 04.07.2024 dal Comune di Borgo San Lorenzo quali "aree agricole art. 59 NTA ed aree boscate art. 58 NTA".

\*

### **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 (ovvero entro il 15 aprile 2025 ore 23,59)** personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 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, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre l'offerta deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, ivi compreso lo stato civile, 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 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 del saldo prezzo;
- 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 nonché 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 d'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 recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, **senza altre indicazioni**. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione Modalità di versamento della cauzione). Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;

4) 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). Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

5) se l'offerente è celibe/nubile oppure coniugato e, in tal caso, il regime patrimoniale dei beni. Qualora fosse coniugato e 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 cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore;

7) 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, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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 notarile – nelle forme di 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) per l'ipotesi di cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d'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;

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 intendono 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 lotto e per tentativo di vendita. **Ai sensi dell'art. 26 d.m. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a: a) offerente diretto, b) avvocato munito di procura speciale con indicazione dal soggetto rappresentato, c) avvocato per persona da nominare.**

**Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.**

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.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso, 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, 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.

#### ***MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE***

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

##### Dati per il bonifico

Conto corrente n. 81200,74 – Monte dei Paschi di Siena S.p.A. intestato a Tribunale di Firenze – R.G.E. 420/2014

IBAN IT 51 E 01030 02800 000008120074

Causale “**versamento cauzione**”

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno 15 aprile 2025. Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

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.

#### ***ESAME DELLE OFFERTE***

All'udienza stabilita per la vendita, il **16 aprile 2025 alle ore 14,00 per il lotto 1 e alle ore 16,00 per il lotto 2**), 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 da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete 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 verranno effettuate 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, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli 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 offline 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 (purché non inferiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il Professionista Delegato ritenga che non via siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente;

il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 5.100,00 per il lotto 1 e € 4.300,00 per il lotto 2. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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**

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito 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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, 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 del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 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, 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. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

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 secondo quanto disposto dal D.M. 222/15 nella misura liquidata dal GE.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

### **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) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e 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.;

b) 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;

c) ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c. sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press.

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 dell'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 055 2340830, tramite il sito del Portale delle Vendite Pubbliche.

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 informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato  
tel. 055 – 473590 – email: [avvmarini.laura@gmail.com](mailto:avvmarini.laura@gmail.com).

**Firenze, 12 dicembre 2024**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Laura Marini**