

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 55/2018
AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Torcini

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni immobili, 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 descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO 1 il giorno 15 maggio 2025 - ore 11.00

LOTTO 2 il giorno 15 maggio 2025 - ore 11.30

LOTTO 3 il giorno 15 maggio 2025 - ore 12.00

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di civile abitazione, situata nel **Comune di Marradi Via Cesare Battisti n. 13** posto al piano terra e seminterrato, facente parte di più ampio fabbricato storico denominato "Villa Ceroni". L'immobile, a cui si accede da resede e ingresso a comune, è composto al piano terreno da disimpegno, tre camere con soffitti e pareti decorate, bagno e ripostiglio, oltre cantina al piano seminterrato.

Completano il lotto la quota di ½ di proprietà di serra in muratura a comune con il sub 501.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Marradi (FI), Foglio 37, Particella 214, Subalterno 500, Via Cesare Battisti n. 13, Piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie Catastale 177 mq, Rendita Catastale € 361,52.

La serra a comune con il Lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati, Comune di Marradi (FI), Foglio 37, Particella 212, Subalterno 500, Via Cesare Battisti, Piano T, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 37 mq, Rendita Catastale € 96,06.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta libero.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.



La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

PREZZO BASE Euro 63.000,00 = .

OFFERTA MINIMA Euro 47.250,00 = .

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 2

Piena proprietà di civile abitazione, situata nel **Comune di Marradi Via Cesare Battisti n. 13** posto al piano primo e seminterrato, facente parte di più ampio fabbricato storico denominato "Villa Ceroni". L'immobile, a cui si accede da resede e ingresso a comune, è composto al piano primo da ingresso, cucina, due camere con soffitti e pareti decorate, bagno con accesso dalle due camere, soggiorno e ripostiglio, oltre cantina al piano seminterrato.

Completano il lotto la quota di ½ di proprietà di serra in muratura a comune con il sub 500.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Marradi (FI), Foglio 37, Particella 214, Subalterno 501, Via Cesare Battisti n. 13, Piano S1-1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza Vani 6,5, Superficie Catastale 180 mq, Rendita Catastale € 335,70.

La serra a comune con il Lotto 1 risulta censita al Catasto Fabbricati, Comune di Marradi (FI), Foglio 37, Particella 212, Subalterno 500, Via Cesare Battisti, Piano T, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 37 mq, Rendita Catastale € 96,06.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta libero.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

PREZZO BASE Euro 47.160,00 = .

OFFERTA MINIMA Euro 35.370,00 = .

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 3

Piena proprietà di civile abitazione, situata nel **Comune di Marradi Via Cesare Battisti n. 15** posto al piano terra e seminterrato, facente parte di più ampio fabbricato storico denominato "Villa Ceroni". L'immobile è composto al piano terreno da disimpegno, camera, bagno e da secondo disimpegno di passaggio dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio, alla cucina con camino (da dove è possibile accedere alla loggia esterna) ed alla grande sala con soffitto a volta contornato da archi interamente decorato, oltre cantina al piano seminterrato.

Completa il lotto giardino esclusivo con accesso dalla sala.



L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Marradi (FI), Foglio 37, Particella 211, Subalterno 501, Via Cesare Battisti n. 15, Piano S1-T, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza Vani 5, Superficie Catastale 123 mq, Aree scoperte 18 mq, Rendita Catastale € 222,08. Graffato 213 Sub.504 e 214 Sub. 504.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta libero.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

PREZZO BASE Euro 41.900,00 = .

OFFERTA MINIMA Euro 31.425,00 = .

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, *lo strumento urbanistico comunale identifica la zona "ZONA A – SOTTOZONA A1". L'immobile ed il terreno sono schedati come di particolare interesse storico, architettonico, artistico, ambientale, in applicazione di quanto stabilito dal D.M. 1444/68 e dalle leggi vigenti, con categoria di intervento possibile nell'allegato A alla Norme Tecniche di Attuazione.*

La Sottozona A1 comprende gli immobili, manufatti, giardini e parchi di particolare valore architettonico, artistico, storico ed ambientale, raccolti in apposito elenco e classificati secondo la L.R. 59/80.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno 10 maggio 2025**, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Le offerte dovranno esse presentate all'interno del portale www.astalegale.net, attraverso la funzione "**Invia offerta**" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di



Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente. L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa** (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta.**

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- dichiarazione **regime patrimoniale** degli offerenti;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- dichiarazione di "*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze*".
- eventuale indicazione 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.;

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

1. Uno degli **offerenti**, con delega da parte degli altri;
2. Un **Avvocato**, con delega degli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.**

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.



➤ **Offerta formulata da più persone:**

- ✓ all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
- ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. **44983,04** – **Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Empoli (FI)**

intestato a **“TRIBUNALE FIRENZE 55/2018”**

IBAN IT 62 Q 01030 37830 000004498304

Causale **“versamento cauzione”**

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno **10 maggio 2025**.

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA



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, la gara verrà gestita all'interno del portale www.spazioaste.it.

Si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse nel seguente ordine:

LOTTO 1 il giorno 15 maggio 2025 - ore 11.00

LOTTO 2 il giorno 15 maggio 2025 - ore 11.30

LOTTO 3 il giorno 15 maggio 2025 - ore 12.00

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà:

per il Lotto 1 di Euro 2.000,00 =

per il Lotto 2 di Euro 1.500,00 =

per il Lotto 3 di Euro 1.500,00 =

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

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

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- **in presenza di più offerte presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2010 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione**.



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

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nell'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 120 giorni all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario NON intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento** versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, mediante bonifico bancario a favore del **conto corrente n. 44983,04** intestato a **“TRIBUNALE FIRENZE 55/2018” – IBAN IT 62 Q 01030 37830 000004498304.**

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni ovvero rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al 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.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli, via Giuseppe del Papa n. 125, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato P'IVG di Firenze** con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055-2340830 - www.isveg.it.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, **www.isveg.it**;
- avviso di vendita per estratto sul quotidiano "**CORRIERE DELLA SERA**" **nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO"**, sul **B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze**, sul **giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze**.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 72755 – email: torcini@dottoricommercialisti.it

* * *

Empoli li, 21 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Alessandro TORCINI

