

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

\* \*

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

**Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 194/2017**

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

**(asta telematica – I vendita Lotto Unico)**

\* \*

Il sottoscritto Avv. Filippo Campodoni, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 20.02.2019 nella procedura esecutiva n. RGE 194/2017, 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 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 **28 (ventotto) maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00**, 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 beni immobili di seguito descritti. Il **termine per la presentazione delle offerte** è fissato per il giorno **23 (ventitre) maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00**.

\* \*

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto della presente perizia fanno parte del medesimo complesso immobiliare formato da edifici e terreni così composti: un fabbricato rurale che attualmente configura due appartamenti ed altro immobile del tipo ex fienile completamente diruto posto in prossimità dell'edificio principale, oltre resede esclusivo su più lati e terreni contigui a destinazione agricola. L'intera proprietà con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessioni, e ragioni di comproprietà, è posta nel comune di Greve in Chianti, presso la località di Collegalli, Via Collegalli n. 21.

#### **LOTTO UNICO:**

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di immobili meglio di seguito descritti, posti nel comune di Greve in Chianti, presso la Località di Collegalli, Via Collegalli n. 21:

**A) Il fabbricato, ex rurale,** formato da un edificio del tipo *da terra a tetto*, è composto da due appartamenti, oltre resede su più lati a comune con il fabbricato ex fienile. **Appartamento n. 1:** interamente destinato a residenza, si sviluppa su più livelli, terra e primo, con accesso pedonale e carrabile da resede privato presente su più lati, che risulta direttamente accessibile dalla strada di Via di Collegalli. L'interno dell'appartamento risulta così composto: ingresso a piano terra nella zona cucina pranzo e, attraverso breve collegamento verticale, con i locali della sala; dal salone si accede, da un lato a locali adibiti a w.c. giorno, servizi ed un nuovo ingresso che affaccia su piccola corte, dall'altro lato del soggiorno, si accede alla zona notte, composta da un lato da camera con bagno, e dall'altro da vano soppalcato in struttura lignea. **Appartamento n. 2:** L'unità, interamente destinata a residenza, si sviluppa su più livelli, seminterrato, terra e primo, con accesso pedonale e carrabile da resede privato presente su più lati, che risulta direttamente accessibile dalla strada di via di Collegalli. L'interno dell'appartamento risulta così composto: ingresso a piano terra nella zona cucina pranzo con locali a servizio e w.c. della zona giorno; si accede ai locali della sala, coperti con struttura lignea a vista di altezza costante pari a circa 2,70 mt; dal salone, oltre che al vano seminterrato. Nella zona pranzo cucina è presente il collegamento verticale per la zona notte del piano rialzato, composto da due camere con i rispettivi bagni di servizio.

**B) Il fabbricato ex fienile,** della superficie lorda pari a circa 50,00 mq, è formato da un edificio del tipo da terra a tetto, oltre resede su più lati a comune con il fabbricato colonico, presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente) e pertanto non è in grado di produrre reddito. Più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti e utili a rendere l'immobile abitabile. L'attuale strumento di pianificazione comunale prevede all'articolo 25 la possibilità di ricostruire fedelmente il manufatto previa dimostrazione dello stato originario.

**C) I terreni ad uso agricolo** situati all'intorno degli "edifici matrice", ossia il complesso edilizio ex colonico posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 39.102. Attualmente presentano circa 800 vecchie piante di ulivo che appaiono completamente inselvaticiti perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere, accessori e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere.

\*

#### **Stato di occupazione:**

Come da comunicazione del Custode, i beni risultano essere in uso all'usufruttuario.

\*

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 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza tecnica del 21.05.2024 in atti redatta dal CTU, Geom. Andrea Cinquini, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

\* \*

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sopra descritti sono così identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Greve in Chianti (FI), Catasto Terreni:

#### **A) Fabbricato attualmente censito rurale:**

- Appartamento 1: Catasto Terreni, foglio di mappa 68, part. 93, qualità classe Fabb. Rurale, superficie mq. 600.

Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, oggetto di completa ristrutturazione, NON RISULTA correttamente rappresentato in catasto, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, in quanto, ai sensi del DL n. 201/2011 e s.m.i., l'intero fabbricato, alla data ultimativa del 30 novembre 2012, doveva essere accatastato all'urbano.

- Appartamento 2: Catasto Terreni, foglio di mappa 68, part. 93, qualità classe Fabb. Rurale, superficie mq. 600.

Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, oggetto di completa ristrutturazione, NON RISULTA correttamente rappresentato in catasto, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, in quanto, ai sensi del DL n. 201/2011 e s.m.i., l'intero fabbricato, alla data ultimativa del 30 novembre 2012, doveva essere accatastato all'urbano.

#### **B) Edificio collabente del tipo ex fienile attualmente censito rurale:**

Catasto Terreni, foglio di mappa 68, part. 93, qualità classe Fabb. Rurale, superficie 06 are 00 ca, privo di reddito.

Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, ex fienile, presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente) e pertanto non è in grado di produrre reddito. Più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale di riferimento. - DL n. 201/2011 e s.m.i.

#### **C) Terreni a destinazione agricola:**

Catasto Terreni:

- foglio di mappa 68, part. 92, uliveto / vigneto in classe 3, superficie di mq 4.150, reddito dominicale € 8,57, reddito agrario € 7,50;

- foglio di mappa 68, part. 110, seminativo arborato in classe 5, superficie di mq 3.330, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,58;
- foglio di mappa 68, part. 111, uliveto in classe 2, superficie di mq 5.660, reddito dominicale € 19,00, reddito agrario € 14,62;
- foglio di mappa 68, part. 112, uliveto / vigneto in classe 2, superficie di mq 3.080, reddito dominicale € 12,73, reddito agrario € 8,75;
- foglio di mappa 68, part. 113, uliveto in classe 2, superficie di mq 2.990, reddito dominicale € 10,04, reddito agrario € 7,72;
- foglio di mappa 69, part. 10, seminativo in classe 5, superficie di mq 1.670, reddito dominicale € 1,72, reddito agrario € 1,29;
- foglio di mappa 69, part. 62, uliveto in classe 3, superficie di mq 18.222, reddito dominicale € 32,94, reddito agrario € 28,23.

\* \*

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

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia e dall'integrazione redatte dal C.T.U. e presenti in atti, cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha affermato quanto segue:

*"Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito sono stati effettuati i seguenti interventi:*

- *Concessione edilizia per la ristrutturazione di fabbricato rurale, rilasciata in data 20 ottobre 1993 al n. 272/93, pratica edilizia n. 1990/54;*
- *Installazione di deposito GPL, prot. 10644 del 01.06.1996*
- *Completamento di ristrutturazione e consolidamento di fabbricato rurale di cui alla C.E. n. 272/93, del 04.02.1997, n. 2610, pratica edilizia 1997/69. SOSPESA in data 24.11.97, prot. 24953.*
- *Perforazione e costruzione di pozzo artesiano per usi domestici, prot. 10572 del 27.05.1999 e prot. 14769 del 24.07.1999*
- *Completamento di ristrutturazione e consolidamento di fabbricato rurale del 18.01.2001, n. 993, pratica edilizia 2001/36. Approvato da CEC in data 04.04.01 con il seguente parere: "Favorevole alle opere per l'abitazione principale; contrario al recupero dell'ex fienile". Allo stato attuale non risulta rilasciata la relativa Concessione Edilizia.*
- *Sanatoria per la realizzazione di cisterna interrata, prot. 5033 del 19.03.2001.*
- *Richiesta di concessione edilizia in sanatoria, per sbancamento e spellicciatura porzione di terreno, prot. 3072 del 13.02.2002. Diniego del provvedimento.*
- *Realizzazione scavo di sbancamento, prot. 29686 del 10.12.2004*
- *Opere di miglioramento tratto di strada podereale, prot. 15023 del 30.06.2009.*
- *Allo stato attuale, non risulta agli atti l'abitabilità dei locali, la corretta rappresentazione in catasto, al fine di attribuire la rendita catastale, né il frazionamento in due UIU.*

*Ciò premesso, questo CTU, vista l'attuale impossibilità di sanare gli abusi edilizi presenti nel fabbricato principale, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene dei debitori eseguiti e valutata la possibilità di sanare e/o ripristinare, ai sensi di legge, le opere difformi, attesta la NON CORRISPONDENZA del bene identificato. (omissis)*

*Si raffigura che il fabbricato rurale, ex fienile, non è stato interessato dai lavori di ristrutturazione eseguiti sul fabbricato principale, pertanto allo stato attuale, questo mantiene un accentuato livello di degrado (edificio collabente). Più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture. I terreni agricoli risultano attualmente privi di elementi edilizi significativi, di conseguenza, così come dichiarato dalla proprietà e vista la corrispondenza tra la planimetria rilevata, l'estratto di mappa e lo stato attuale, le unità immobiliari di che trattasi (fabbricato ex fienile e terreni agricoli) non hanno subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94 e s.m.i..*

*Dall'exkursus tecnico-amministrativo-giuridico della complicata vicenda, afferente la casa colonica principale, nella quale si configurano i due appartamenti, appare, in primo luogo, come la Commissione Edilizia del comune di Greve in Chianti si sia espressa, a più riprese, a favore, salvo definire successivamente provvedimenti di diniego, ma solo per carenza di documentazione integrativa non presentata nei tempi prescritti. A mio avviso appare dunque come gli abusi commessi nel corso degli anni potessero essere da tempo e definitivamente sanati solo che gli aventi titolo, che hanno presentato le pratiche tecnico-amministrative, avessero seguito con maggiore correttezza e scrupolo le procedure e le oblazioni richieste dai vari organismi di controllo. Ritengo all'attualità che sia possibile applicare una procedura onerosa di sanatoria, e/o di rimessa in pristino, anche in considerazione del fatto che le opere eseguite costituiscono condizione determinante per l'abitabilità dell'immobile occupato già da diversi anni. Tale principio tecnico-legislativo, contenuto nel DPR 380/2001 e s.m.i. e nella normativa regionale, l.r.T n. 65/2014, stabilisce all'art. 36, comma 1 e 2 del DPR stesso che: "1...possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". (doppia conformità) "2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia..." (Oneri verdi).*

*Allo scopo di confermare, all'attualità, quanto appreso con metodo informatico al portale del comune di Greve in Chianti, in modo da poter stimare con sufficiente approssimazione i costi degli oneri di urbanizzazione (oneri verdi) e le relative sanzioni mi sono recato presso gli uffici comunali e, con accesso atti, sostenuto dall'ausilio del geometra Nicola Neri, istruttore tecnico dell'ufficio urbanistica del comune, ho potuto constatare quanto segue: Comune di Greve in Chianti, settore5, deliberazione g.c. n. 29 del 08/02/2024 "Adeguamento degli indici ISTAT delle tariffe unitarie degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, oneri verdi e contributo sul costo di costruzione".*

- oneri verdi € /mc 55,422, applicato in misura doppia su di un volume edificato pari a circa 1.122,00 mc afferente la casa colonica principale, nella quale si configurano i due appartamenti:  $mc\ 1.122,00 \times €\ 55,422 = €\ 62.183 \times 2 = €\ 124.366$  oltre le spese tecniche necessarie quantificate in circa € 5.000.
- Autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi art. 167 D.lgs 42/2004 con importo della sanzione pecuniaria pari a circa 5.100 €, oltre le spese tecniche necessarie quantificate in € 3.000 per l'intera casa colonica principale.
- Sanatoria e spese tecniche genio civile con le procedure previste per la doppia conformità: norme strutturali vigenti al momento della realizzazione dei manufatti e norme strutturali vigenti attualmente, pari a circa € 4.000 per l'intera casa colonica principale.
- Obbligo di accatastamento di fabbricato rurale per il quale l'Agenzia delle Entrate procederà con una sanzione minima pari a 1.032 euro, come stabilito dal Decreto Legislativo 23/2011, ex art. 2, comma 12, oltre spese tecniche e diritti catastali necessari al tipo mappale ed ai modelli docfa per un importo complessivo di circa € 3.658.

*In questa sede non è possibile indicare con esattezza l'accettazione, o meno, delle procedure di sanatoria ne procedere in modo analitico, in caso di accoglimento, al calcolo delle sanzioni pecuniarie, è invece possibile, sulla base di esperienza professionale acquisita su altri casi di simili sanatorie e sulla scorta dell'istruttoria tecnica acquisita presso il SUE comunale, accertare un valore forfetario da porre carico degli acquirenti con la seguente precisazione che ha per oggetto la stima degli oneri occorrenti alla realizzazione della sanatoria stessa, la quale non pregiudica il valore di mercato raggiunto dai beni nel loro complesso. Tali oneri occorrenti per sanare le difformità, con le procedure sopra indicate, si ottengono detraendo dal prezzo a base d'asta un valore forfetario per sanatoria e/o rimessa in pristino, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare gli immobili acquistati della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge".*

Per l'edificio collabente ex fienile, il CTU ha aggiunto che "l'attuale strumento di pianificazione comunale prevede all'articolo 25 la possibilità di ricostruire fedelmente il manufatto previa dimostrazione dello stato originario. Dovrà quindi essere detratto il costo di ricostruzione aggiornato in conseguenza delle variazioni dell'indice generale dei prezzi stabiliti dall'Istituto Centrale di Statistica ogni anno superi il 10% (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Firenze del 22/3/2004):  $€\ 1.601,39/mq\ di\ SUL \times 50\ mq = €\ 80.070$  costo di costruzione".

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, Legge 47/1985.

L'aggiudicatario si assume gli obblighi necessari per espletare il procedimento di regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto della presente vendita.

\*

### **Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario:**

Regolamento urbanistico:

Il Piano Operativo Comunale (POC), attualmente in vigore, classifica l'edificio agli articoli 24 e 25 delle NTA, nella classe "c2a" che consentono: ...*"l'adeguamento degli edifici a nuovi usi con la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione dei fabbricati e/o delle singole unità immobiliari...comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque compatibili."*

Oltre a ciò l'intero complesso immobiliare non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 – D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, ma è sottoposto attualmente a vincolo paesaggistico e idrogeologico che ne limitano gli interventi edilizi all'approvazione degli enti sovraordinati di riferimento.

Certificato di destinazione urbanistica dei terreni:

I terreni identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Greve in Chianti (FI), al foglio di mappa 68, part. 92, part. 93, part. 110, part. 111, part. 112, part. 113 e al foglio di mappa 69, part. 10, part. 62, risultano classificati come da CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, n. 167 del 13.11.2024 rilasciato dal Comune di Greve in Chianti (FI).

Trascrizioni non suscettibili di cancellazione:

La trascrizione della domanda di divisione giudiziale del 09.05.2011, Reg. Part. 10457 – Reg. Gen. 15924, non sarà suscettibile di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

Oneri reali, servitù, uso:

Nell'atto di provenienza, gli immobili in oggetto risultano gravati da servitù attive e passive.

Situazione condominiale:

Dalle informazioni raccolte dal C.T.U., non risulta alcuna amministrazione condominiale, né debiti condominiali pregressi. In ogni caso, le eventuali spese condominiali sono regolate dall'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

\* \*

**CONDIZIONI ECONOMICHE**

**Lotto Unico**

1. PREZZO BASE Euro 453.303,00

2. OFFERTA MINIMA (1/4 del prezzo base) Euro 339.977,25

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 9.500,00= (Euro novemilacinquecento/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

\*

**REGIME FISCALE**

Vendita 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 quinto giorno precedente l'asta**, personalmente o a mezzo di Avvocato (qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.).

**In caso di offerta per persona da nominare**, dovrà essere rilasciata una procura a favore di un Avvocato ai sensi dell'art. 579, ult. comma, c.p.c. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, ed in mancanza di detta indicazione l'aggiudicazione diviene definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Fatto salvo quanto sopra precisato, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

In ogni caso In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta, redatta secondo le indicazioni sotto riportate, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi dovrà essere trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015) entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (come indicato all'interno del Manuale sopra richiamato); 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).

Si raccomanda, in ogni caso, di allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m.

\*

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 della carta d'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 alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate:**  
**"ESEC.IMM. - R.G.E. 194/2017" – IBAN: IT62W0867302802000000421778**, e dovrà recare come causale la **sola dizione "versamento cauzione"**, senza altre indicazioni; **il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato fino a 5 giorni 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 carta d'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 carta d'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 carta d'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 (NB: il richiamo *al titolare della casella di posta elettronica certificata* previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

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

**La presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.**

\* \*

## **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.

In ipotesi di vendita di più Lotti prevista per il medesimo orario, si procederà in ordine di Lotto e le operazioni di vendita del Lotto successivo inizieranno al termine delle operazioni del Lotto precedente.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione inviate dal Gestore almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica.

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 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 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 citate indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto); 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; 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.

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 sopra precisato.

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 5 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci.** Non

sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

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

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate 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, con le relative accessioni e pertinenze, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere.

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.

La restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione agli offerenti non risultati aggiudicatari, verrà effettuata dal professionista delegato a mezzo bonifico bancario obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

\* \*

### **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, in assenza di gara, entro il termine eventualmente più breve 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, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, 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.

**Si precisa che, come indicato nell'ordinanza di delega, il termine per del versamento del saldo prezzo è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali.**

**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.**

\* \*

### **MODALITA' DI LIBERAZIONE DEL BENE**

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.

\* \*

### **RIEPILOGO DELLE CONDIZIONI DI VENDITA:**

#### **LOTTO UNICO**

<b>Vendita senza incanto sincrona telematica</b>	<b>28.05.2025 ore 16:00</b>
<b>Termine presentazione offerte</b>	<b>23.05.2025 ore 16:00</b>
<b>Prezzo base</b>	<b>Euro 453.303,00</b>
<b>Offerta minima</b>	<b>Euro 339.977,25</b>
<b>aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro 9.500,00</b>

#### **Coordinate bancarie conto corrente della procedura:**

**"ESEC.IMM - R.G.E. 194/2017" – IBAN: IT62W0867302802000000421778**

\* \*

### **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 quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso e nell'ordinanza di delega 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.

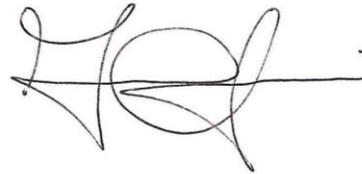
Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848-780013 o l'indirizzo di posta elettronica [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato, in Firenze, Via La Marmora n. 14, tel: 055-577747 / 055-580582; email: [fil.campodoni@studiociofinicampodoni.it](mailto:fil.campodoni@studiociofinicampodoni.it).

\* \*

Firenze, 27 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Filippo Campodoni

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Filippo Campodoni', written over a horizontal line.