

**Avv. Nico Bricoli**  
via Roma n. 68  
50054 – Fucecchio (FI)  
tel. 0571/22565 - fax 0571.21196  
nicobricoli@virgilio.it  
[nico.bricoli@firenze.pecavvocati.it](mailto:nico.bricoli@firenze.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **Avv. Nico Bricoli**, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in forza di ordinanza emessa il 15 novembre 2023 dal Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **293/2020** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, considerato che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona telematica, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** con le modalità cui in appresso, degli immobili di seguito indicati meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

**IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA**

**LOTTO 3): in data 10 giugno 2025, alle ore 15:30**

**“Piena proprietà sull'intero di unità immobiliare destinata a ufficio con ripostiglio e servizio igienico non direttamente collegato posta al piano primo di un più ampio complesso condominiale sita in Montaione (FI), Via Leonardo Da Vinci n. 10/12, oltre posto auto scoperto posto nella porzione del piazzale condominiale lato tergo. All'immobile si accede sia tramite passaggio carrabile posto ai civici n. 10 e 12 nonché dal successivo cancello costituito da due ante con apertura a battente senza numero civico. Attraverso la porta ubicata sul lato sinistro della facciata frontale del secondo corpo di fabbrica si accede all'ingresso e poi al vano scala condominiale di collegamento con il piano primo; la porta dell'antibagno e quindi del servizio igienico è la seconda sulla sinistra per chi si immette nella prima parte del corridoio condominiale, proseguendo invece sulla destra, la porta dell'ufficio è quella in fondo al corridoio sulla sinistra. Il posto auto che si trova nella porzione tergoale del piazzale condominiale per chi guarda il muro a retta più alto è quello posto sulla parte destra e vi si accede da altro cancello senza numero civico. La consistenza utile dei locali è di 55,01 mq, mentre quella del posto auto è di 19,28 mq”**

Il CTU ha determinato il valore di stima in € 27.000,00. Si precisa che il prezzo base d'asta è stato determinato dal CTU tenendo conto dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità descritte nell'apposito paragrafo.

<b>-PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 12.000,00</b>
<b>-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.</b>	<b>€ 9.000,00</b>
<b>-CAUZIONE</b>	<b>Non minore del 10% del prezzo offerto</b>
<b>-SCADENZA TERMINE VERSAMENTO CAUZIONE</b>	<b>04.06.2025</b>
<b>-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA</b>	<b>09.06.2025</b>
<b>-APERTURA DELLE BUSTE</b>	<b>10.06.2025 ore 15:30</b>
<b>-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA</b>	<b>€ 360,00</b>
<b>-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA</b>	<b>IT860 07075 37870 000000 740262 intestato a</b>

## **CAUSALE CAUZIONE**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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 in sede di stima dell'immobile. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, senza alcun costo per l'aggiudicatario.

## **DATI CATASTALI**

### **LOTTO 3**

Al N.C.E.U. del Comune di Montaione i beni sono rappresentati come di seguito.

**Foglio di mappa 69, particella 159, subalterno 521**, categoria A/10, cl. U, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 60, rendita 923,17 per quanto riguarda l'ufficio;

**Foglio di mappa 69, particella 159, subalterno 530** categoria C/6, classe 1, consistenza mq 21, superficie catastale totale mq 21, rendita € 47,72 per quanto riguarda il posto auto.

## **STATO DI POSSESSO**

In base anche a quanto comunicato al sottoscritto dal custode giudiziario:

### **LOTTO 3**

I beni risultano liberi.

Qualora gli immobili siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo ai fini della liberazione, 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. In tal caso le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura, senza alcun costo per l'aggiudicatario.

## **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Come da consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla quale ci si riporta, il CTU Arch. Roberto Sozzi ha dato atto di quanto segue.

**LOTTO 3** - la parte più remota del fabbricato è stata realizzata con licenza di costruzione n. 48 del 26.08.1968; successiva variante n. 21 del 14.04.1970 cui è seguito il Permesso di abitabilità n. 7 del 13.06.1973; - la parte più recente che riguarda anche i beni in vendita è stata edificata in conformità alla concessione edilizia n. 53 del 30.08.1980 e successiva variante in corso d'opera n. 61 del 15.06.1984. Successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni: - concessione edilizia n. 94/018 del 19.02.1994; - 1° variante in corso d'opera con concessione edilizia n. 94/061 del 25.05.1994; - 2° variante in corso d'opera con concessione edilizia del n. 94/125 del 06.12.1994; - 3° variante in corso d'opera con concessione edilizia n. 96/036 del 11.03.1996; - 4° variante in corso d'opera con concessione edilizia n. 96/084 del 12.06.1996; - istanza trasmessa ai sensi degli artt. 26 e 48 della Legge 47 del 28.02.1985, pratica 296 prot. n. 12.482 del 11.10.1995; - D.I.A. n. 4 del 17.01.2008 (pratica edilizia n. 215/2007 protocollo n. 10442 del 28.12.2007), avente come obiettivo la divisione dell'intero compendio immobiliare in più unità immobiliari; D.I.A. n. 47 del 29.04.2008 (pratica edilizia n. 68/2008 protocollo 2897 del 09.04.2008) per variante alla D.I.A. n. 4 del 17.01.2008; Comunicazione di fine lavori parziale protocollo n. 5403 del 01.07.2009 trasmessa contestualmente alla data di chiusura lavori; attestazione di agibilità parziale n. 21 del 01.07.2009 resa con deposito protocollo n. 5404 del 01.07.2009 riferita alla pratica edilizia n. 215 /2007 ed alla D.I.A. n. 47/2008; - a seguito della modifica della ragione sociale della esecutata, è stata presentata voltura alla D.I.A. n. 67 del 23.6.2010, protocollo 8248 del 07.10.2010.

All'interno del vigente RUC il complesso immobiliare è così inquadrato: - Interno al perimetro del centro abitato; ricadente nella UTOE 3; zone urbanistiche: TS.1 edifici e tessuti specialistici (NTA, art 72); AIG.st, edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici (zone F destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, di cui all'art. 77 delle NTA).

Da un punto di vista catastale il CTU ha evidenziato la correttezza delle documentazioni catastali, eccetto per quanto riguarda il subalterno 530 (posto auto) del Lotto 3 per il quale la consistenza del posto auto rilevata risulta non conforme con quella della planimetria catastale e quindi sarà necessario a parere del CTU procedere con una variazione Dogfa.

Nella sua relazione il CTU ha evidenziato: - alcune difformità nella documentazione inerente le opere strutturali connesse all'edificazione del complesso immobiliare; - nelle prescrizioni al rilascio della licenza n. 48/1968 il nuovo opificio industriale doveva rispettare la distanza di 70 ml dal cimitero di Montaione. La distanza rilevata è di 60 ml; - nei titoli rilasciati dalla Pubblica Amministrazione dal 1968 al 1996 il lotto fondiario non è mai stato rappresentato con la stessa sagoma; - nella verifica delle volumetrie realizzate, sono state riscontrate alcune modifiche della sagoma rispetto alla configurazione licenziata; - relativamente al Lotto 3 la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano, inizialmente a servizio di un'unica unità immobiliare, ma che a seguito dei vari frazionamenti è diventata di uso condominiale senza averne i requisiti; - il CTU ha rilevato alcune difformità su tutti i prospetti del complesso edilizio, in particolare il CTU ha evidenziato una pensilina a sbalzo sul fronte laterale destro sorretta da due pilastri realizzata in assenza di titolo e pertanto sarà necessario un accertamento di conformità art. 209 LR n. 65/2014; - in alcune zone del corridoio di accesso agli uffici al piano primo l'altezza interna risulta minore di 2,40 ml a causa della posa in opera di un controsoffitto a quadrotti.

Quanto sopra sinteticamente riportato stante che l'elaborato peritale dell'Architetto Sozzi è particolarmente copioso e dettagliato, anche relativamente alla situazione urbanistica del lotto 3 si invita ogni interessato all'acquisto a prenderne compiuta visione, come peraltro da proprio onere.

#### **VINCOLI, FORMALITÀ O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Il CTU non ha evidenziato vincoli o formalità che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Il CTU ha dato atto che alla data della perizia risultano spese condominiali non pagate.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte irrevocabili d'acquisto, **entro la data e l'orario sopra indicato, esclusivamente con modalità telematica** all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "invia l'offerta", procedendo come descritto nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale medesimo. L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi perché attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

In relazione alla figura del così detto presentatore, prevista dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del D.M. 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 un'unica offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

#### **CONTENUTO E ALLEGATI DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto è irrevocabile ex art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), secondo le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015; alla stessa deve essere allegata la documentazione appresso indicata, **in formato pdf senza firma digitale.**

##### **Contenuti dell'offerta per la vendita telematica:**

- dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o ragione sociale e denominazione, sede legale, partita i.v.a., nonché residenza, e stato civile e regime patrimoniale se coniugato e recapito telefonico);
- ufficio giudiziario presso cui pende la procedura esecutiva;

- anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- indicazione del professionista delegato (referente della procedura);
- data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso), termine (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, quale termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) e modalità del suo pagamento;
- importo versato a titolo di cauzione;
- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato a titolo di cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- in ipotesi di offerente residente fuori dall'Italia cui non sia attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale;
- ogni altro eventuale elemento utile.

**Allegati all'offerta per la vendita telematica:**

- copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e del presentatore e del coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva;
- ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00;
- eventuale volontà di 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., salvo provvedervi entro il versamento del saldo prezzo;
- eventuale dichiarazione di volersi avvalere di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo-valore" ed altri), salva la possibilità di provvedere al deposito della stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il versamento del saldo prezzo;
- 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 copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del Giudice Tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
- se l'offerente è interdetto, o inabilitato o amministrato di sostegno, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di un documento d'identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'interdetto, o dell'inabilitato, o dell'amministrato di sostegno; la mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del Giudice Tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile.
- se l'offerente è una persona giuridica, certificato in bollo del competente Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di chi rappresenta la persona giuridica, in corso di validità, oppure estratto autentico notarile della delibera o della procura o dell'atto che autorizza la sua partecipazione all'asta e che giustifichi i suoi poteri; La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
- se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato Internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza. In tale ultimo caso sarebbe opportuno allegare all'offerta la documentazione che comprovi tali presupposti.
- se l'offerta è formulata da più persone, (offerta congiunta) procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure all'offerente che firma digitalmente la busta il quale ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, oltre a copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche e dell'eventuale presentatore. La mancata allegazione della procura in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

- se l'offerta è per persona da nominare, procura notarile rilasciata a favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;

- se l'offerente si avvalga di un procuratore per la formulazione dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato i data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di scaricare il modulo precompilato (busta digitale) contenente l'offerta e di inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (art. 12 D.M. 32/2015) indicato anche nel manuale utente presente sul portale, previa apposizione della firma digitale, salvo l'utilizzo di un'apposita p.e.c. identificativa per la vendita telematica corredata dell'attestazione del gestore della p.e.c. che, all'interno del messaggio p.e.c., certifichi di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento d'identità (art. 12 comma 4 DM 32/2015).

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema e di non rinominarlo, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata da parte dell'offerente nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna. Le offerte pervenute in maniera non conforme saranno ritenute nulle. Come previsto dal manuale operativo del Ministero della Giustizia il portale non dovrebbe accettare offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

L'offerta verrà dichiarata inefficace e/o inammissibile, anche in considerazione del contenuto dell'ordinanza di delega, oltre che dell'art. 571 c.p.c., se pervenuta oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569 comma 3 c.p.c. e fissato con l'avviso di vendita, se inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità stabilite o se essa risulti inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, qualora preveda il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto a sospensione feriale), se non sia stata sottoscritta digitalmente oppure inviata ai sensi dell'art. 12 comma 4 DM 32/2015 e se trattasi di offerta ulteriore e successiva alla prima presentata dal medesimo presentatore per lo stesso lotto e per lo stesso esperimento di vendita, salva ogni altra eventuale ipotesi applicabile.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 0280030022.

### **VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, con causale "versamento cauzione" (una diversa causale renderà invalida l'offerta), da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva, come da IBAN e intestazione sopra indicati e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta. Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la vendita, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

### **VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO**

Il versamento del bollo virtuale cui è soggetta l'offerta, pari ad € 16,00, dovrà avvenire a parte trattandosi di imposta non soggetta a restituzione e dovrà essere pagato esclusivamente con modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata alla PEC di invio dell'offerta telematica al Ministero della Giustizia.

### **ACCESSO AL PORTALE NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Con riferimento all'art. 20 del D.M. 32/2015, alle operazioni di vendita telematica senza incanto potranno prendere parte il Giudice dell'esecuzione, il professionista delegato, il Cancelliere e gli offerenti.

Previa approvazione del professionista delegato, quale referente della procedura, potranno altresì partecipare, come "spettatore", il debitore esecutato, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati. La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata compilando i dati del modulo, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito di [astalegale.net](http://astalegale.net) nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte. In caso di approvazione del delegato, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Nella data ed all'orario sopra indicato** il professionista delegato procederà all'esame delle offerte presentate ed alla delibera sulle stesse.

In caso di unica valida offerta presentata per quel lotto o per l'unico lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore alla base d'asta. Se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. L'aggiudicazione si avrà anche in caso di mancato accesso dell'offerente alle operazioni di vendita telematica.

In presenza di più valide offerte presentate per quel lotto o per l'unico lotto, il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salve eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato agli offerenti ammessi. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara da parte di tutti gli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto la migliore offerta ai sensi di cui all'art. 569 c.p.c., adottando i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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 ed ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In presenza di istanza di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base (se è inferiore fino ad un quarto, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione).

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

#### **LOTTO 3**

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. N. 385/1993, dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, oppure entro il minor termine indicato nell'offerta presentata per la vendita telematica, direttamente a tale creditore fondiario, fino all'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del medesimo creditore per capitale, accessori, spese, da collocarsi nel grado ipotecario ex art. 2855 c.c.; il restante 15% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, alle stesse coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione, entro lo stesso termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, oppure entro il minor termine indicato nell'offerta presentata per la vendita telematica. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 10 (dieci) giorni il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale istituto. Nei 10 (dieci) giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente all'istituto titolare di credito fondiario, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 (venti) decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione, lo stesso sarà legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura. L'attribuzione delle somme versate

direttamente all'istituto di credito dovrà intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, qualora tale subentro risulti in concreto possibile, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi all'istituto di credito fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

### **SALDO PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO**

L'aggiudicatario ha facoltà di provvedere al pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione facendo ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.. In tal caso il versamento sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, come da intestazione e codice IBAN sopra indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

### **REGIME FISCALE IMPOSITIVO, PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

La vendita è esente iva ed è soggetta a imposta di registro oltre imposta ipotecaria e catastale non avendo l'impresa cedente esercitato l'opzione per l'imponibilità ad i.v.a. della cessione entro il termine del 31 maggio 2024 assegnato con comunicazione alla stessa recapitata a mezzo p.e.c. in data 17 maggio 2024.

Gli importi dovuti dall'aggiudicatario a titolo di imposte per il trasferimento di proprietà verranno determinati dall'Agenzia delle Entrate in esito ad appositi conteggi.

L'aggiudicatario dovrà versare altresì il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e dei connessi rimborsi spese e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Come previsto dall'ordinanza di delega, della vendita è data pubblica notizia mediante le seguenti pubblicazioni:

- avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia di stima con eventuali allegati, quali documentazione fotografica e planimetrie catastali, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", ex artt. 490 comma 1 c.p.c., 631 bis c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. e 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.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.isveg.it](http://www.isveg.it); ex art. 490 comma 2 c.p.c.

- avviso di vendita per estratto, per via telematica 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 alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze ex art. 490 comma 3 c.p.c..

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile previo appuntamento, rivolgendosi al custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Firenze via Poggi Braccialini 32, tel. 055-2340830, sito internet [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato.

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. dovrebbero compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o da parte del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, salvo quanto detto circa la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita.

Fucecchio, 7 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Nico Bricoli