

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* *

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 275/2019 – Lotto Unico

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

(asta telematica – II° vendita)

* *

Il sottoscritto Avv. Francesco Campodoni, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 25.01.2022 nella procedura esecutiva n. RGE 275/2019, 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 **21 (ventuno) maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00** procederà, tramite il portale 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** del bene immobile di seguito descritto. **Il termine per la presentazione delle offerte** è fissato per il giorno **20 (venti) maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00**.

* *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di complesso immobiliare costituito da più subalterni collegati fra loro con diverse destinazioni d'uso e composto da tutto il piano terra e da alcuni locali al piano seminterrato, porzione di un fabbricato a due piani fuori terra, posto nel Comune di Impruneta (FI), Via Borgo Tre Fossati n. 34. In particolare il Lotto è composto da: abitazione rurale composta da ingresso, cucina, soggiorno, il servizio igienico, un ripostiglio e due camere di cui una posta sul soppalco nella zona giorno; abitazione rurale composta da ingresso, soggiorno, il servizio igienico, cucina/pranzo e una camera con servizio igienico adiacente; cantina, attualmente divisa in due locali mediante un tramezzo divisorio in cartongesso con un locale adibito a cucina ed uno trasformato in servizio igienico; locale

diviso in due parti di cui una ad uso rimessa ed una a deposito.

Stato di occupazione:

Il Custode ha riferito che l'immobile è occupato dal debitore esecutato; pertanto, è da considerarsi giuridicamente libero.

*

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 e nell'integrazione redatte dall'Arch. Piero Funis in data 26.03.2020 ed in data 05.05.2022, 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 sono così identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio del Territorio del Comune di Impruneta (FI), Catasto Fabbricati:

- abitazione rurale: Foglio 32, Part. 219, Sub. 505, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 3,5 Rendita € 271,14;

- abitazione rurale: Foglio 32, Part 219, Sub. 504, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 4, Rendita € 309,87;

- cantina: Foglio 32, Part 219, Sub. 503, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 12, Rendita € 35,33;

- rimessa con deposito: Foglio 32, Part. 219, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 63, Rendita € 185,46.

Il consulente tecnico ha rilevato che le planimetrie reperite in Catasto sono risultate difformi dallo stato dei luoghi.

Il CTU ha segnalato che al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta (FI), gli immobili risultano intestati per carenza di voltura al dante causa dell'attuale debitore esecutato.

* *

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia.

Si riporta integralmente, con i dovuti omissis, quanto affermato dal consulente tecnico.

"Per verificare la legittimità del bene, lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'archivio del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Impruneta e presso l'archivio Condono Legge 47/85, 724/94 e Legge 326/2003. La verifica è stata fatta, come già descritto, in quanto le planimetrie reperite in

Catasto sono risultate difformi dallo stato dei luoghi.

L'indagine ha dato risultati e lo scrivente ha controllato le pratiche di seguito descritte :

1) pratiche presentate dal (venditore)

- PMAA piano aziendale l prot.n. 703 del 13/01/1998;

- A seguito di parere favorevole dalla Provincia Concessione Edilizia prot.n. 14660;

- Concessione Edilizia n°7163/2000-Pratica n°173/1998;

- Variante in C.O. 665/2001 del 10/12/2001;

- Attestazione di Abitabilità prot.n.28181

2) pratiche presentate dal Sig.....

- Richiesta di definizione degli illeciti edilizi – Condono Edilizio L.R. 53/04 Busta 442004 ancora in itinere.

Di seguito si descrive la genesi del complesso e le irregolarità riscontrate:

In data 19/12/2001 il signor coltivatore diretto vende alla di , Amministratore Unico e Legale rappresentante con Atto ai rogiti Notaio Rep. 215.967 Fasc. 16.277 i beni di cui alla sua azienda denominata L'Azienda ha i terreni agricoli identificati dal foglio 32 particelle 43-44-45 di mq. 44.410 su cui insistono due corpi di fabbrica ad uso annessi agricoli e un invaso per la raccolta dell'acqua.

ITER DELLE PRATICHE EDILIZIE

Il venditore (.....) nell'anno 1998 presenta alla Provincia il PMAA prot. 703 del 13/01/1998 ai sensi dell'art.4 LR 64/95 e LR 25/97 per la costruzione di un fabbricato rurale , in parte ad uso abitativo di mq .110 e in parte ad uso agricolo con superficie mq. 229 (corrispondente ad un volume pari a 795 mc) a servizio dell'Azienda

Il PMAA suddetto ha ottenuto parere favorevole dalla Provincia a seguito del quale il sig.ha inoltrato al Comune di Impruneta la Richiesta di Concessione Edilizia prot. n. 14660 ai sensi dell' art. 1 Legge 10/77 relativa al piano suddetto. Il PMAA con richiesta di Concessione Edilizia è approvato dal Comune di Impruneta con delibera della giunta comunale n.218 del 29/12/1999.

Il signorper ritirare la Concessione Edilizia sottoscrive l'Atto d'obbligo unilaterale Notaio con il quale si impegna ad adempiere ai contenuti del PMAA.

I contenuti del Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (PMAA) sono :

- produzione/lavorazione e confezionamento di salvia e rosmarino;*
- miglioramento ambientale dell'area;*
- costruzione di fabbricato rurale in ampliamento (110mq);*
- costruzione di annesso agricolo per rimessaggio attrezzi e prodotti (mq. 229);*
- obbligo a non modificare per 20 anni le destinazioni d' uso dei beni edificati;*
- non alienare le costruzioni dal fondo a cui le capacità stesse sono riferite.*

La Concessione Edilizia n° 7163/2000 – Pratica n° 173/98 viene rilasciata dal Comune in data 18/09/2000 a cui ha fatto seguito la Variante in c.o. n° 665/2001 del 10/12/2001 con deposito della Fine Lavori e l' Attestazione di Abitabilità prot.n. 28181 del 13/12/2001.

L'anno 2001 è l'anno del trasferimento dei beni dall'Azienda di all' Azienda Agricola di..... (Atto).

Dalla disamina dell'Atto del 19/12/2001 si descrive a pagina 5 che i lavori di costruzione iniziati nel mese di gennaio 2001 sono in fase di completamento

In data 09/12/2004 il Sig. proprietario 1/1 dell'azienda inoltra richiesta di definizione degli illeciti edilizi - Condono Edilizio L.R . 53/04 – Busta 44/2004 per opere abusive consistenti in:

1. ampliamento di annesso agricolo mediante l'utilizzo vi vano interrato intercluso;
2. modifiche interne con cambio d'uso per la realizzazione di due abitazioni rurali;
3. realizzazione di soppalco;
4. costruzione piscina;
5. costruzione di tettoia ad uso agricolo.

Per la pratica di sanatoria suddetta il Comune rilascia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2009/371 ai sensi delle L.326/2003 e LR.53/2004 in data 22/07/2009 previo pagamento degli oneri dovuti così definiti:

- € 10.437,95 a titolo di oblazione statale;
- € 1.043,79 a titolo di oblazione comunale.

Richiesta reiterata nel 2011 e nel 09/01/2012 al signor

Gli oneri non sono stati corrisposti.

A seguito degli interventi di cui ai punti 1 e 3 il subalterno 500 è stato suddiviso catastalmente generando i sub 504/503; il subalterno 502 è stato suddiviso catastalmente generando il sub 505.

Restano comunque fisse le destinazioni di abitazioni agricole, rimesse e/o depositi, fermo restando la validità delle norme di attuazione dei regolamenti vigenti in scadenza.

- Sanabilità del bene

Le modifiche riscontrate sia sub 4 che al sub 503 non sono sostanziali, si tratta di una diversa distribuzione degli spazi interni e non interessano murature portanti e comunque le variazioni potranno essere sanare dopo l'anno 2024 quando scaduti i termini, si annulleranno i disposti del Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato.

Subalterno 4:

L'intervento eseguito in assenza di atto abilitante potrà essere sanato, se rimangono immutati gli strumenti urbanistici vigenti, con una pratica edilizia. Lo scrivente ha contattato i tecnici preposti del Comune di Impruneta e, trattandosi di modifiche interne, essi prescrivono alla sanabilità del bene il deposito di una SCIA TARDIVA. La pratica comporta l'aggiornamento catastale con deposito di nuova planimetria all'Ufficio del territorio di Firenze. Le variazioni riscontrate per il sub 4, ovvero la demolizione del tramezzo divisorio sono sanabili ma incidono molto le spese tecniche per legittimarle.

Le variazioni di cui al sub 4 sono state graficizzate dallo scrivente - Progetto di regolarizzazione edilizia – stato abilitato – stato sovrapposto e stato variato-rilevato. Nella planimetria dello stato

sovrapposto è indicato con campitura gialla il tramezzo demolito .

Lo scrivente di seguito quantifica la spese necessaria per sanare le modifiche.

La sanatoria, secondo i disposti della Legge 65/2014 , aggiornata dalla L.R. 50/2017 e dai contatti intercorsi tra lo scrivente e l'ufficio preposto del Comune di Impruneta, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria stabilita al momento dell'incontro con lo scrivente CTU gennaio 2020 in € 1.000,00, in quanto si tratta di abuso minore, cioè che non comporta aumento di superfici o di volumetrie .

La richiesta corredata dal progetto di cui all'allegato predisposto va presentata al Comune in marca da bollo e corrisposti i diritti di segreteria per sanatorie pari a € 100,00 + n°2 marche da bollo da € 16,00.

Complessive presentazione Scia : € 1000,00+32,00+100 ,00 = € 1.132,00.

Per la denuncia di variazione catastale obbligatoria e da allegare alla Sanatoria , procedura informatizzata DocFa , redazione di planimetria si valuta un importo pari a € 300,00 +€ 50,00 per diritti di bolli catastali per complessive presentazione catastale: € 350,00.

A detto importo va aggiunto l' onorario del professionista incaricato alla redazione e asseverazione della pratica edilizia forfettariamente calcolato per un importo pari a € 1.600,00 oltre iva e cassa previdenziale .

Totale sanabilità abuso sub 4: € 350,00+€ 1.600,00 =€ 2.474,16 con IVA al 22% e cassa previdenziale → a € 2.474,16+ sanzione e bolli per € 1.132,00 = € 3.606,16 circa (per eventuali variazioni alla sanzione che il Comune di Impruneta potrebbe applicare successivamente a quanto stabilito al momento della stesura della perizia).

Lo scrivente evidenzia che è facilmente ripristinabile lo stato dei luoghi, uniformando lo stato dei luoghi alla planimetria depositata in catasto mediante la realizzazione del tramezzo demolito. La spesa per tale intervento potrebbe aggirarsi intorno a € 1.000,00 oltre oneri di Legge.

Subalterno 503:

Le variazioni riscontrate per il sub 503 sono la costruzione di un tramezzo divisorio con realizzazione di due locali separati in luogo della precedente cantina. Come precedentemente descritto le variazioni potranno essere sanate dopo l'anno 2024 quando scaduti i termini, si annulleranno i disposti del Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato e dopo aver verificato i disposti dei nuovi Regolamenti Urbanistici attualmente in scadenza.

Il tramezzo costruito ha permesso di ricavare un servizio igienico con accesso dal sub 4 da accorpare a quest'ultimo con modifica della consistenza catastale; un altro vano con superfici ridotte che rimarrà nella destinazione d'uso originaria, ovvero cantina. Questo vano non potrà essere utilizzato come cucina (destinazione attuale) in quanto la cucina è considerata dai R.E. un locale primario e necessita delle aperture necessarie per la ventilazione e contro ventilazione. La pratica edilizia da predisporre è la SCIA Tardiva come descritto per il sub 4 con accorpamento della superficie del bagno al sub 4 e il frazionamento di detta superficie dal subalterno 503 originario , coinvolgendo due subalterni.

Fermo restando i disposti dell'attuale regolamento urbanistico da verificare in quanto come descritto in itinere le nuove regolamentazioni edilizie-urbanistiche del Comune di Impruneta.

Complessive presentazione Scia: € 1000,00+32,00+100,00 = € 1.132,00.

Per la denuncia di variazione catastale obbligatoria e da allegare alla Sanatoria, procedura informatizzata DocFa, redazione di planimetria si valuta un importo pari a € 300,00 + € 50,00 per diritti di bolli catastali per complessive presentazione catastale: € 350,00 x 2 (due variazioni una relativa alla cantina e una relativa al bagno da accorpate al sub 4) = € 700,00 oltre iva e casa previdenziale detto importo va aggiunto l'onorario del professionista incaricato alla redazione e asseverazione della pratica edilizia forfettariamente calcolato per un importo pari a € 2.000,00.

Totale sanabilità abuso sub 503 : € 700,00+€ 2.000,00 =€ 2.700,00 con IVA al 22% a € 3.425,76 + sanzione e bolli € 1.132,00 = € 4.557,76 circa (circa ...per eventuali variazioni alla sanzione che il Comune di Impruneta potrebbe applicare successivamente a quanto stabilito al momento della stesura della perizia,fermo restando i disposti del vigente regolamento urbanistico come già detto).

Lo scrivente evidenzia che è facilmente ripristinabile lo stato dei luoghi, uniformando lo stato dei luoghi alla planimetria depositata in catasto mediante la demolizione del tramezzo realizzato, la demolizione dei sanitari e dei rivestimenti del bagno. La spesa per tale intervento potrebbe aggirarsi intorno a € 1.500,00 oltre oneri di Legge.

La loggia chiusa determina aumento di volumetrie, non è possibile incrementare superfici e volumi oltre quelli già utilizzati nel PMAA pertanto va demolita.

Il costo della demolizione, comprensivo del costo per il trasporto alle discariche autorizzate forfettariamente calcolato per un importo pari a € 2.000,00 con iva pari a € 2.440,00.

Tolta costo sanatorie e abusi da predisporre (circa) € 3.606,16 + € 4.557,76 + € 2.440,00 = €. 6.997,76.

A cui vanno sommati gli oneri da corrispondere al Comune per sanare gli illeciti come descritto pari a € 10.437,95 a titolo di oblazione statale+€ 1.043,79 a titolo di oblazione comunale.....per 11.481,74”.

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.

Si segnala, inoltre, che i costi previsti dal CTU per le sanatorie sopra descritte, sono stati già decurtati dal valore di stima degli immobili.

*

Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario:

Vincolo per Atto Unilaterale d'Obbligo (non suscettibile di cancellazione con il Decreto di Trasferimento):

L'atto d'obbligo unilaterale avente ad oggetto i beni pignorati è stato stipulato il 06.06.2000, Rep.

170.742 – Racc. 13.823, ed è stato trascritto all’Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 08.06.2000, Reg. Part. 11914.

Come riportato dal CTU: *"La destinazione dei nuovi volumi agricoli rimane vincolata per 20 anni dalla data di presentazione dell’istanza di condono edilizio (anno 2004)"; "La scadenza è quindi per l’anno 2024".*

Situazione condominiale:

Il CTU non ha specificato la situazione condominiale.

In ogni caso, le spese condominiali sono regolate dall’art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

* *

CONDIZIONI ECONOMICHE

1. PREZZO BASE	Euro	300.000,00
2. OFFERTA MINIMA	Euro	225.000,00

In caso di gara ai sensi dell’art. 573 cpc l’aumento minimo sarà di Euro 6.000,00= (Euro seimila/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* *

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad Imposta di Registro.

Il CTU precisa che sull’acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze è possibile beneficiare delle agevolazioni fiscali con l’imposta di registro e ipotecaria nella misura fissa pari a Euro 200,00 e quella catastale nella misura del 1% se chi acquista è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale.

* *

TEMPI, MODI, CONTENUTO E INVIO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l’asta**, personalmente o a mezzo di Avvocato. 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..

Ai sensi dell’art. 26 DM 32/15 ed all’ordinanza di delega emessa dal G.E. nella presente procedura esecutiva, andrà riconosciuta la qualifica di **"presentatore"** (cioè il soggetto - eventualmente diverso dall’offerente - che, ai sensi dell’art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l’offerta telematica) esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto; b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) Avvocato per persona da nominare. In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

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

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015.

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale 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 (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 xxxxxxxxxx.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 di documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato del registro delle imprese, 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;
- 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:**
"TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 275/2019" – IBAN: IT59I0867302802000000323630; 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 prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**
- 4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;
- 5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia di documento 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di documento 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 documento di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale documento di 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.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 la 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 esecutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il 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 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 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato

aggiudicatario del bene:

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

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- **se sono state presentate istanze di assegnazione** e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

* *

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, 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 entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario

ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, 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.

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:

Vendita senza incanto telematica	21.05.2025 ore 16:00
Termine presentazione offerte	20.05.2025 ore 16:00
Prezzo base	Euro 300.000,00
Offerta minima	Euro 225.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 6.000,00
Coordinate bancarie conto corrente della procedura:	
"TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 275/2019" – IBAN: IT59I0867302802000000323630	

* *

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura di Astalegale.net S.p.A. ed a spese del creditore procedente:

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

b) ai sensi dell'art. 490, II comma, c.p.c., sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito 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, I comma, 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, 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.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, 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.

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: f.campodoni@studiociofinicampodoni.it.

* *

Firenze, 17 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Campodoni

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Campodoni". The signature is written in a cursive, flowing style.