

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedure esecutive immobiliari riunite R.G.E. n. 712/2015, n. 168/2016 e

n. 333/2016

Avviso di vendita sincrona telematica

Il sottoscritto Avv. Francesco Gambi, delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del giorno 29 marzo 2023 nelle procedure esecutive riunite di cui in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2026 alle ore 10:00 e seguenti**, presso il proprio studio in Firenze, Via Bonifacio Lupi n. 20, procederà alla vendita senza incanto, con **modalità sincrona telematica**, a corpo e non a misura (sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo) tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano - anche con riferimento alla Legge 47/85, al D.P.R. 380/2001 ed al D.M. 37/08 - fermo il disposto dell'art. 2922 cod. civ., come meglio indicati e descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini – nella consulenza estimativa in atti che qui si intende integralmente richiamata.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA

“BASE DI OFFERTA”

DESCRIZIONE

I beni costituenti il lotto n. 1 sono rappresentati da un complesso costituito da una villa padronale con una serie di annessi agricoli e vari appezzamenti di terreno con diversi tipi di coltura, ubicato in una zona rurale del comune di Fucecchio. Il nucleo originario del complesso, costituito dalla villa padronale e da alcuni annessi, è databile intorno agli inizi del 1800, al quale negli anni sono stati aggiunti vari corpi di fabbrica nati in base ad esigenze di tipo agricolo. In totale gli immobili e i terreni ricompresi nel lotto n. 1 sono una villa padronale con annessa cappella, quattro immobili ad uso agricolo e una serie di terreni collocati nei pressi della villa stessa e nelle colline circostanti. L'intero complesso si raggiunge lasciando Fucecchio in direzione Monsummano Terme su via



Pistoiese (SR 436), oltrepassata la zona di “Botteghe”, si lascia la strada principale e si inizia a percorrere via di Vallebuia la quale, inizialmente asfaltata, diventa sterrata per poi, una volta superato un piccolo boschetto, raggiungere un ampio cancello che delimita la proprietà ed il suo ingresso.

VILLA E CAPPELLA

La villa con annessa cappella, databile intorno ai primi del 1800, rappresenta l’immobile principale dell’intero complesso.

L’immobile è costituito da due piani principali fuori terra, un piano sottotetto sormontato da un paramento a colonnini e finestre a lunetta e una piccola porzione interrata ad uso cantina oltre ad una porzione destinata a cappella per una superficie complessiva di circa 780 mq netti.

L’edificio, realizzato in mattoni e pietra, all’esterno presenta finiture a bugnato liscio al piano terra e in corrispondenza degli angoli, copertura a tetto in coppi ed embrici, cornici in pietra, infissi e persiane in legno per le finestre oltre a balconi e terrazzi delimitati da colonnini.

L’immobile presenta cinque ingressi distinti ed infatti, oltre a quello principale, posto sul lato sud ovest della villa, al quale si affianca quello della cappella, esistono ulteriori tre entrate, una dal giardino antistante sul lato sud est, una dal lato opposto all’ingresso principale ed un terzo a servizio della cucina sul lato nord ovest.

PIANO TERRA E INTERRATO

L’entrata principale avviene dal lato sud - ovest ed è rappresentata da un grande portone in legno dal quale, mediante tre gradini, si raggiunge un piccolo disimpegno e da quest’ultimo il corridoio centrale di distribuzione ad alcuni ambienti principali della



zona giorno. Dal suddetto corridoio si accede, a destra, ad una delle due cucine e ad un ampio soggiorno e da quest'ultimo ad un ulteriore soggiorno; questi tre ambienti sono collegati da una serie di porte. A sinistra si raggiunge una camera di servizio, le scale di accesso al piano sovrastante, un disimpegno con ripostiglio dal quale si accede ad un'ulteriore cucina e una serie di vani di passaggio dai quali si giunge alla cappella e sui quali si affacciano due piccoli wc. Completano il piano terra alcuni vani ad uso magazzino a servizio dell'unità immobiliare ed un ulteriore disimpegno dal quale, mediante una scala, si arriva alla porzione interrata ad uso cantina.

A questo piano si segnala la presenza di soffitti in legno in parte controsoffittati e in parte a vista, il soffitto del disimpegno decorato a stucchi, nel secondo dei due soggiorni uno splendido soffitto a cassettoni e una bellissima scala in pietra delimitata da colonnini che permette di raggiungere il piano primo.

Il piano terra, di una superficie netta di circa 260 mq netti, negli ambienti principali, presenta altezze variabili dai 3,00 m a 3,50 m per scendere anche fino a 2,10 m in alcuni wc e ripostigli mentre il locale cantina interrato ha superficie di circa 40 mq netti e un'altezza di 2,55 m.

PIANO PRIMO

Raggiunto il piano superiore si arriva al centro del fabbricato su un ampio corridoio che distribuisce tutto il piano e permette l'accesso a sei camere, due delle quali dotate di bagno privato, due bagni, un disimpegno di accesso ad un piccolo balcone e un secondo disimpegno con scala di accesso al piano sottotetto. Il piano primo, con la sua superficie di circa 250 mq netti, presenta altezza costante di circa 3,50 m ad eccezione di una porzione di un bagno dove si arriva a circa 2,60 m.



PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto si raggiunge mediante una scala, ad una rampa e piuttosto ripida, dal piano primo giungendo, anche in questo caso, su un corridoio, posto perpendicolarmente rispetto all'arrivo, sul quale si affacciano tutti i vani del piano. Questo livello è composto da nove ambienti di varia dimensione direttamente a tetto con altezza variabile da 3,70 m a 1,20 m. Il piano presenta una superficie complessiva di circa 230 mq netti, è perlopiù in stato di abbandono con porzioni al grezzo e privo di impianto di riscaldamento.

* * *

La villa complessivamente, così come visionata dal CTU durante i sopralluoghi, è costituita da due cucine, due saloni di cui uno doppio, una camera, alcuni locali di deposito e una cappella di famiglia oltre a disimpegni, corridoi e due wc al piano terra, un ampio locale ad uso cantina al piano interrato, sei camere da letto di cui due dotate di bagno esclusivo, ulteriori due bagni accessibili dal corridoio, oltre a disimpegno e ad un piccolo balcone al piano primo, nove locali di varie dimensioni per il piano sottotetto. Le finiture sono piuttosto variegate; si passa da pavimentazioni decorate con cornici e disegni degli ambienti principali a quelle in graniglia o in monocottura degli ambienti di servizio, così come i soffitti in parte controsoffittati e in parte "cassettonati" o con disegni a stucchi.

Di particolare pregio è il vano scala di accesso al piano primo e la cappella, benché, quest'ultima in stato di abbandono.

In generale l'immobile è stato riadattato negli anni mediante interventi locali, principalmente legati alla realizzazione di nuovi bagni e di piccole opere interne, e



presenta un livello medio - basso di conservazione e manutenzione.

LOCALI A DESTINAZIONE MAGAZZINO ED AUTORIMESSA

Trattasi di una serie di volumi edificati in periodi diversi dislocati nei dintorni della villa padronale, identificati catastalmente come magazzini e autorimessa che negli anni hanno avuto sostanzialmente un uso agricolo.

MAGAZZINO

Il fabbricato è costituito da un volume a due piani ed uno ad un piano che insieme conferiscono all'immobile una pianta a forma di L che si affaccia, con il suo prospetto principale, integralmente sul piazzale posto ad ovest della villa. L'immobile si può distinguere in due parti non comunicanti fra loro, quella più alta posizionata sullo sfondo del piazzale e coeva alla villa che rappresenta il corpo originario ed un secondo corpo di edificazione molto più recente.

Il fabbricato nel suo complesso presenta uno scadente stato di conservazione ed una superficie di circa 95 mq.

AUTORIMESSA

Trattasi di tettoia, che sorge nei pressi del fabbricato in muratura descritto in precedenza, con struttura portante in legno e copertura in lamiera delle dimensioni di 3,05x7,05 m per una superficie totale di circa 21 mq risalente alla metà degli anni '70.

MAGAZZINO

Trattasi di manufatto abusivo in muratura di epoca ignota realizzato in mattoni pieni e poi probabilmente ampliato con elementi in laterizio forato, posto sul retro della villa, con tetto a capanna e fortemente degradato, con una superficie complessiva di circa 10 mq netti.



TERRENI

Si tratta di una serie di appezzamenti di terreno di diversa natura dislocati in prossimità della villa e nelle aree circostanti per un totale di 11,5 Ha.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Fucecchio, via di Vallebuia n. 33, come segue:

- Dati Catastali (catasto fabbricati):

- 1) foglio 47, Particella 114, Subalterno 1, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 65 mc, Superficie catastale totale 703 mq, Rendita euro 151,06;
- 2) foglio 47, Particella 114, Subalterno 2, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 24 vani, Superficie catastale totale 684 mq, totale escluse aree scoperte 682 mq, Rendita euro 2.726,89;
- 3) foglio 47, Particella 161, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 238 mq, Superficie catastale totale 289 mq, Rendita euro 565,42;
- 4) foglio 47, Particella 373, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 28 mq, Rendita euro 50,20;
- 5) foglio 47, Particella 374, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale totale 10 mq, Rendita euro 23,76;
- 6) foglio 47, Particella 372, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 97 mq, Superficie catastale totale 103 mq, Rendita euro 195,38.

- Dati Catastali (catasto terreni):

- 7) foglio 47, Particella 87, Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie 35 are e 80 ca,



Reddito Domenicale euro 21,26, Reddito Agrario euro 11,09;

8) foglio 47, Particella 119, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 02 are e 01 ca, Reddito Domenicale euro 0,83, Reddito Agrario euro 0,93, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 47 are e 99 ca, Reddito Domenicale euro 17,35, Reddito Agrario euro 12,39;

9) foglio 47, Particella 120, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 03 are e 63 ca, Reddito Domenicale euro 1,50, Reddito Agrario euro 1,69, Porz. AB, Prato Classe 2, Superficie 3 ha, 85 are e 87 ca, Reddito Domenicale euro 79,71, Reddito Agrario euro 39,86;

10) foglio 47, Particella 121, Bosco Alto, Classe 2, Superficie 67 are e 90 ca, Reddito Domenicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 1,05;

11) foglio 47, Particella 122, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 38 are e 39 ca, Reddito Domenicale euro 15,86, Reddito Agrario euro 17,84, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 1 ha, 28 are e 11 ca, Reddito Domenicale euro 26,47, Reddito Agrario euro 19,85;

12) foglio 47, Particella 123, Bosco Alto, Classe 3, Superficie 28 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 1,16, Reddito Agrario euro 0,44;

13) foglio 47, Particella 124, Seminativo, Classe 3, Superficie 74 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 21,79, Reddito Agrario euro 22,96;

14) foglio 47, Particella 218, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 28 are e 40 ca, Reddito Domenicale euro 10,27, Reddito Agrario euro 7,33;

15) foglio 47, Particella 223, Seminativo, Classe 2, Superficie 07 are e 60 ca, Reddito Domenicale euro 4,51, Reddito Agrario euro 2,94;



16) foglio 47, Particella 371, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 2 ha 72 are e 50 ca, Reddito Domenicale euro 98,51, Reddito Agrario euro 70,37;

- Dati Catastali (catasto terreni):

17) foglio 47, Particella 219, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 22 are e 30 ca, Reddito Domenicale euro 8,06, Reddito Agrario euro 5,76.

La suddetta particella rappresenta la strada di accesso al complesso e non risultava intestata agli esecutati bensì a soggetto terzo per l'intero.

In sede di CTU, a seguito di approfondita indagine, è stata appurata la proprietà di detta strada per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo agli esecutati e per la restante metà in capo a soggetto terzo.

Conseguentemente il CTU ha provveduto, mediante istanza di rettifica catastale del 01/08/2019, a intestare correttamente il bene che, pertanto, risulta oggi di proprietà per un mezzo degli esecutati e che in tale quota viene posto in vendita unitamente ai beni costituenti il LOTTO 1 quale loro bene accessorio.

* * *

Confini: proprietà aventi titolo da Morelli, Polizzi, Dorangricchia, Morena, Giannoni salvo se altri.

I dati catastali e gli intestatari agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

* * *

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 13.09.2018 ed allegato dal CTU alla propria perizia *sub* documento 8 relativo al LOTTO 1 si ricava quanto segue:



“La destinazione urbanistica del terreno rappresentato al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 47 dalle particelle 87, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 218, 219, 223, 371, è la seguente:

a) Regolamento Urbanistico vigente:

ZONA “E2” – AGRICOLA COLLINARE DI MONTELLORI;

Vincoli:

Rispetto Stradale (Nuovo Codice della Strada – Strada locale) su porzione della P.la 122;

b) Piano Strutturale Vigente:

U.T.O.E. 5 Montellori;

Invarianti:

Boschi su porzione delle P.le 218, 219, 120, 121, 122, 123, 371.

STATO DI POSSESSO

Attualmente il complesso risulta occupato da uno dei debitori e dalla di lui famiglia.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Dalla CTU in atti emerge che non sussistono gravami che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

SPESE FISSE DI GESTIONE E/O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

Dalle ricerche effettuate dal CTU è emerso che non risulta costituito un condominio.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Come rilevato nella CTU in atti, i fabbricati facenti parte del LOTTO 1, costituiti dalla



villa padronale, dalla cappella e da una serie di annessi ad uso agricolo e di terreni sono stati realizzati in periodi diversi e perciò hanno avuto percorsi autorizzativi distinti.

Il complesso principale, costituito da villa, cappella e porzione dell'annesso principale sono stati realizzati antecedentemente al 1942 mentre il resto degli annessi a metà degli anni '70.

A) VILLA E CAPPELLA

(F. 47 Part. 114 sub. 1 e 2)

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta dal CTU è emerso quanto segue.

CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA: la pratica 53/99 del 10/02/1999 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'immobile, depositato presso il comune di Fucecchio e presenta una serie di differenze distributive e di destinazione d'uso che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi. Le suddette difformità sono principalmente al piano terra e consistono sostanzialmente nella diversa posizione di alcune murature, la realizzazione di due piccoli wc in sostituzione di ripostogli ed errori di graficizzazione degli spazi. Il bene risulta comunque regolarizzabile mediante richiesta di sanatoria o, in alternativa, ripristinando lo stato dei luoghi.

CONFORMITA' CATASTALE: presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 1977 che presenta una serie di piccole difformità e manifesta l'assenza di un aggiornamento delle planimetrie a seguito dei lavori previsti con la pratica 53/99. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento catastale.

In conclusione, l'immobile non risulta conforme né urbanisticamente né catastalmente, ma presenta delle difformità regolarizzabili per un costo stimato dal CTU in € 10.000



(diecimila/00).

B) LOCALI A DESTINAZIONE MAGAZZINO ED AUTORIMESSA

(F. 47 Part. 161 sub. 2 e F. 47 Part. 372,373,374)

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta dal CTU è emerso quanto segue.

CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Annesso agricolo F. 47 Part. 161 Sub. 2: la pratica 56/83 del 19/02/1983 rappresenta l'ultimo atto abilitativo depositato presso il comune di Fucecchio, da cui si riscontrano una serie di piccole differenze distributive che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi. Le suddette difformità sono di piccola entità e riguardano principalmente differenze distributive degli spazi facilmente regolarizzabili mediante richiesta di sanatoria o, in alternativa, ripristinando lo stato dei luoghi, con costi stimati dal CTU in € 7.000,00 (settemila/00).

Annessi agricoli F. 47 Part. 372 e 373: questi annessi agricoli risultano autorizzati con concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 05/06/2006 con il n. 1668, pratica 2512.

Come precisato dal CTU, parte dell'immobile identificato con la particella 372 è caduto, mentre la particella 373 è costituita da tettoia fatiscente sorretta da una struttura in legno anch'essa fatiscente.

Annesso agricolo F. 47 Part. 374: per questo volume le ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Fucecchio non hanno fornito alcun risultato e perciò l'immobile non risulta legittimato da alcun atto abilitativo. Sarà, pertanto, necessario procedere alla demolizione dello stesso, con costi stimati dal CTU in € 4.000,00



(quattromila/00).

CONFORMITA' CATASTALE

Annesso agricolo F. 47 Part. 161 Sub. 2: presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 1977 che presenta una serie di piccole difformità. Sarà, pertanto, necessario presentare apposito aggiornamento catastale, con costi stimati dal CTU in € 1.000,00 (mille/00).

Annessi agricoli F. 47 Part. 372, 373 e 374: presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 2006 che corrisponde a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

I fabbricati identificati al F. 47 part. 373 (autorimessa), 374 (magazzino), 372 (magazzino) sono stati costruiti nel 2006 successivamente all'acquisto dell'intero complesso:

- mediante costituzione del 02/11/2006 protocollo n. FI0232912 in atti dal 02/11/2006 - registrazione: costituzione (n. 2761.1/2006) per il fabbricato identificato con la part. 373.

- mediante costituzione del 02/11/2006 protocollo n. FI0232925 in atti dal 02/11/2006 - registrazione: costituzione (n. 2761.1/2006) per il fabbricato identificato con la part. 374.

- mediante costituzione del 23/11/2006 protocollo n. FI0259001 in atti dal 23/11/2006 - registrazione: costituzione (n. 2989.1/2006) per il fabbricato identificato con la part. 372.

Gli annessi agricoli nel loro complesso, dunque, non risultano conformi né urbanisticamente né catastalmente, ma presentano difformità regolarizzabili.



In conclusione, per rendere l'intero complesso (villa, cappella, locali ad uso magazzino ed autorimessa ed annessi agricoli) conforme, urbanisticamente e catastalmente, sarà necessario, come rilevato dal CTU, redigere una o più richieste di sanatoria o, in alternativa, ripristinare lo stato dei luoghi ed infine aggiornare le planimetrie catastali, con costi complessivi stimati dal CTU in € 22.000,00 (ventiduemila/00).

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecaria, catastale e di registro, con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'aggiudicatario.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base: € 502.605,00.

Offerta minima: € 376953,75.

Cauzione: somma non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura **almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta.**

Aumento minimo in caso di gara: € 10.000,00.



Scadenza del termine per la presentazione delle offerte: 17 giugno 2026 ore 23:59.

Apertura delle buste: 18 giugno 2026 ore 10:00.

Dati per il bonifico:

Intestazione: Tribunale di Firenze – R.G.E. 712/2015 + 168/2016 + 333/2016

Causale: “versamento cauzione”

IBAN: IT53Z0103002800000008277138

Banca: Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione.

ULTERIORI PAGAMENTI PER IL CASO DI AGGIUDICAZIONE

Si precisa sin da ora che, in caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, che saranno quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto dall’Agenzia delle Entrate), oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali ed oltre accessori di legge.

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

TERMINI, CONTENUTO E MODALITA’ DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA (OFFERTE)

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 cod. civ.) – dovranno formulare le offerte d’acquisto, nel termine



improrogabile sopra indicato, personalmente o a mezzo di avvocato (anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; l'Avvocato è necessario in caso di offerta cosiddetta per persona da nominare ex art. 579 comma 3° c.p.c.).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale.

La procedura guiderà l'utente passo per passo alla compilazione dell'offerta telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo *on line* secondo le indicazioni di cui all'art. 12 Regolamento n. 32/2015 ed alla stessa deve essere allegata la documentazione di seguito indicata, il tutto come meglio in appresso esposto.

CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (gli offerenti possono essere anche più d'uno);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della/delle procedura/procedure;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;



- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'offerta deve essere allegata la seguente documentazione:

- **sempre e comunque copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto, o dei soggetti, offerenti, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta;**
- **la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore", salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);



- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dello stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dello stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura o certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri medesimi;
- la dichiarazione di fare eventualmente ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile (salva la facoltà di comunicarlo successivamente all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta d'identità e codice fiscale del presentatore:
 - a. 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;

b. da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato Internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") da eseguire sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN già sopra indicato e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta.

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione **dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della vendita**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero di CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.



La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Il Professionista Delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere effettuato a parte in quanto non soggetto a restituzione. Deve essere pagato esclusivamente in modalità telematica, con carta di credito o a mezzo bonifico bancario, tramite 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 all'offerta telematica tramite apposita funzione.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Con riferimento all'art. 20 D.M. n. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la partecipazione alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati, con espressa esclusione di altri diversi soggetti.

PRESENTATORE

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 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 una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA



Nel giorno e all'orario stabiliti per l'apertura delle buste, come sopra meglio indicati, il Professionista Delegato procederà, oltre che all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, in ogni caso non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara.

Qualora si proceda alla gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto e con l'aumento minimo sopra indicato, con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salve 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 *mail*).

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

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:



a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior 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.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione dispone che:

- a) Astalegale.net s.p.a. è nominato quale GESTORE della vendita telematica e della pubblicità telematica;
- b) www.spazioaste.it è il PORTALE che deve necessariamente utilizzare il gestore;
- c) lo scrivente Professionista Delegato è il REFERENTE della vendita telematica.

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.

L'offerta telematica viene compilata dal **presentatore**, persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC; può coincidere con l'offerente o essere persona diversa; ove diverso dall'offerente potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. In caso di offerta per persona da nominare il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura *“La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore (art. 579 c.p.c. ed art. 583 c.p.c.).*



ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e – mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il *call-center* al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN già sopra indicato, entro il termine perentorio indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, entrambi non prorogabili e non sottoposti alla sospensione feriale dei termini processuali.

POSSIBILITA' E FACOLTA' DELL'AGGIUDICATARIO IN MERITO AL SALDO DEL PREZZO

I) Pagamento del saldo prezzo con ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile

Qualora l'aggiudicatario abbia richiesto al momento dell'offerta di fare ricorso per il saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN già sopra indicato. In tal caso il Giudice dell'Esecuzione emetterà il decreto di trasferimento in conformità a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

II) Poiché all'esecuzione partecipa un Istituto di Credito titolare di credito fondiario:

- l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine previsto per il pagamento o, in mancanza, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, direttamente a tale Istituto,



l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori, spese, da collocarsi nel grado ipotecario ex art. 2855 c.c.; il restante 15% (detratta la cauzione) dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, alle stesse coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione, entro lo stesso termine previsto per il pagamento o, in mancanza, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- a tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la Banca o l'Istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni (a mezzo nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC) il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto;
- nei 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 venti decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la suddetta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura;



- l'attribuzione delle somme versate direttamente all'Istituto titolare di credito fondiario deve intendersi meramente provvisoria e dunque soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita;
- l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al Professionista Delegato, con le stesse modalità ed entro gli stessi termini, l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione rispetto al credito del creditore fondiario;
- il Professionista Delegato si riserva di valutare se le somme da collocarsi in privilegio sul prezzo degli immobili ex art. 2770 c.c. (compenso del Professionista Delegato e del custode, spese legali del creditore precedente, spese vive) superino il 15% del prezzo ricavato, così da richiedere al Giudice dell'Esecuzione una riduzione della somma da versare all'Istituto di credito fondiario;
- in alternativa, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, 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; le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, anche sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, con pubblicazione gratuita sul sito



www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

Così come disposto dal Giudice nell'ordinanza di delega, a norma dell'art. 490 comma 3 c.p.c., l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita verrà anche pubblicata per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato in Firenze, Via Lupi n. 20, telefono 055/7095167 – fax 055/5059646 – *e-mail* francesco.gambi@studiogambi.it.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni previo appuntamento col Custode nominato: I.S.V.E.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, con sede in Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055/2340830-2340831 – sito: www.isveg.it; *e-mail*: info@isveg.it.

Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato su PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio, fatto salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 372 e del D.Lgs. n. 192/2005, la espressa dispensa della



procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Firenze, li 16 marzo 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Gambi

