



Avv. Rita ABBATE  
NOTAIO

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 345/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA**

Il sottoscritto Notaio Rita Abbate, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del giorno 9 gennaio 2026 nella procedura esecutiva n. 345/2023 R.G.E., GE Dott.ssa Giovanna Mazza, 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 al D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **16 luglio 2026 ore 15.00** si procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona del seguente bene immobile

**DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI VENDITA  
LOTTO UNICO**

Piena proprietà di complesso immobiliare di circa 3.400 mq a destinazione commerciale, artigianale, direzionale, formato da un unico fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, circondato da un piazzale che ospita servizi a comune (cabina elettrica, vano contatori, vano tecnico antincendio), ubicato nel comune di Barberino-Tavarnelle in via Pisana n. 10.

In particolare il fabbricato è suddiviso nelle seguenti unità immobiliari (tutte con accesso autonomo):

**A. Cabina di trasformazione elettrica (Sub. 506-507):** trattasi di struttura prefabbricata di circa 7 mq di superficie, con antistante resede esclusivo con confini non materializzati, destinato a cabina di trasformazione elettrica a servizio del fabbricato. L'immobile è dotato di due porte di ingresso ed è direttamente accessibile dal piazzale a comune.

**B. Locale a destinazione commerciale (Sub. 512):** ampio locale a destinazione commerciale dislocato al piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune, dotato di portoni e vetrine sul lato destro del fabbricato, ricadenti in parte sotto una tettoia (Immobile E).

Il locale è composto oltre che dallo spazio vendita, da un locale magazzino accessibile anche dall'esterno, da due blocchi spogliatoio con w.c. ed un locale a servizio igienico con due w.c.. Il locale è condotto in locazione.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

**C. Locale a destinazione commerciale (Sub. 513):** ampio locale a destinazione commerciale dislocato a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune, dotato di portoni e vetrine sul lato sinistro del fabbricato. Il locale è composto oltre che dallo spazio vendita, da un locale magazzino accessibile anche dall'esterno, da due blocchi spogliatoio con w.c. ed un locale a servizio igienico con due w.c.. Il locale è condotto in locazione.

**D. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 515):** trattasi di spazio coperto a destinazione di parcheggio con accesso direttamente dal piazzale a comune. L'unità immobiliare attualmente è usata come deposito merci, in particolare materiali edili.

**E. Tettoia (Sub. 517):** trattasi di tettoia in metallo di considerevole superficie, circa 320 mq, sorretta da sei coppie di pilastri in acciaio, con altezza media di circa 6 (sei) metri. Si precisa che una fila di pilastri (sei) sono posizionati su una particella di terreno che non è di proprietà della società pignorata, pertanto non sono compresi nel pignoramento. La striscia di tettoia con i sei pilastri che ricade in altra proprietà ha una larghezza di circa 1 (uno) metro.

**F. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 519):** unità immobiliare a destinazione di autorimessa dislocata a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune. L'immobile è composto da un unico ampio vano sprovvisto di porta di accesso, all'interno del quale risultavano depositate numerose merci, in particolare circa 30 Big Bag oggetto di confisca, Procedimento penale proc. 4271/23 RGNR e proc. 4159/23 GIP. Con riferimento a detti beni si rileva che parte di essi è stata già smaltita dall'ARPAT che ha provveduto alla rimozione dei materiali ritenuti "pericolosi"; mentre sono in corso da parte dell'Ufficio corpi di reato competente le operazioni di smaltimento/ritiro dei materiali non pericolosi.

**Si precisa che la confisca riguardava i soli materiali depositati e non l'immobile.**

Il locale al momento del sopralluogo del CTU risultava condotto in locazione in virtù di contratto sottoscritto in data 7 febbraio 2013 per la durata di anni 6 (sei) rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni, relativamente al quale il Custode ha trasmesso comunicazione di disdetta, precisandosi che sul medesimo risulta trascritto atto di obbligo edilizio a favore del Comune di Barberino Tavarnelle trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 19 febbraio 2013 con il numero 3985 di reg. part. e successivo atto in rettifica trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 19 marzo 2013 con il numero 5896 di reg. part..

**G. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 520):** trattasi di spazio coperto a destinazione di parcheggio con accesso direttamente dal piazzale a comune.

**H. Locale a destinazione magazzino (Sub. 521):** locale a destinazione di magazzino dislocato a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune, dotato di unica porta di accesso. Il locale è condotto in locazione.

**I. Locale a destinazione uffici (Sub. 523):** unità immobiliare a destinazione di uffici dislocata a piano primo con accesso dal piazzale a comune e successiva scala. L'immobile è composto da tre vani ad ufficio, tre vani archivio/riunioni, un ripostiglio oltre servizio igienico con due w.c. e doccia. I locali non sono climatizzati ma il servizio igienico è dotato di acqua calda sanitaria e si presenta in buono stato di manutenzione. Un locale risulta libero, mentre gli altri due uffici risultano condotti in locazione.

**J. Locale a destinazione laboratorio (Sub. 524):** unità immobiliare a destinazione di laboratorio dislocata al piano primo con accesso dal piazzale a comune e successiva scala. L'immobile è composto da un ampio vano a laboratorio, uno spogliatoio oltre servizio igienico. Il locale è condotto in locazione.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

**K. Posto auto scoperto (Sub. 536):** trattasi di spazio scoperto a destinazione di parcheggio che insiste direttamente sul piazzale a comune, ubicata nella parte tergo del piazzale, verso la ferrovia.

**L. Locale a destinazione magazzino (Sub. 537):** ampio locale a destinazione di magazzino senza permanenza di addetti, dislocato a piano terreno con duplice accesso direttamente dal piazzale a comune, ubicato sotto la copertura di una piccola tettoia esclusiva. L'unità immobiliare è suddivisa in due zone tra loro internamente comunicanti e dotate di propri accessi dal piazzale a comune. All'interno è presente una zona a servizi igienici con due w.c.. L'immobile risulta 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 e trascritti - nella consulenza redatta dall'Arch. Stefano Nenci (CTU) in data 25 febbraio 2025 cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

\*\*\*\*\*

#### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino-Tavarnelle il compendio immobiliare risulta così rappresentato:

LETT.	FOGL.	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
A	45	77	506 507	D/1	--	-----	-----	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 54,00
B	45	77	512	D/8	--	-----	-----	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 4.515,52
C	45	77	513	D/8	--	-----	-----	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 6.601,12
D	45	77	515	C/6	2	101 mq	106 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 344,27
E	45	77	517	C/2	4	345 mq	345 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 837,44
F	45	77	519	C/6	2	350 mq	362 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 1.193,02
G	45	77	520	C/6	2	131 mq	142 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 446,53
H	45	77	521	C/2	4	220 mq	230 mq	Via Pisana n. 10	€ 534,02

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

								Piano T	
<b>I</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	523	A/10	2	6 vani	183 mq	Via Pisana n. 10 Piano 1	€ 2.417,02
<b>J</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	524	C/3	4	66 mq	78 mq	Via Pisana n. 10 Piano 1	€ 334,04
<b>K</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	536	C/6	1	48 mq	48 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 138,82
<b>L</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	537	C/3	4	465 mq	497 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 2.353,50

Ai soli fini storico catastali si precisa che il subalterno 537 (unità L) deriva dal subalterno 518, in virtù di variazione del giorno 6 dicembre 2024 Pratica n. FI0184546 in atti dal 6 dicembre 2024, quale variazione della destinazione da laboratorio a magazzino (n. 184546.1/2024) e successiva variazione nel classamento del giorno 25 novembre 2025 pratica F10215130 in atti dal 25 novembre 2025 (n. 215130.1/2025).

#### **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 16 del 1974, per costruzione di Edificio Industriale;
- Pratica 21/77 quale Variante in corso d'opera alla Licenza 16/74. Sospesa in seguito al sopralluogo del Comune nel febbraio 1977 per difformità di posizionamento (circa 15 m);
- Concessione Edilizia n. 70 del 1989 per costruzione di pensiline in struttura leggera, relativamente alla quale non risulta corrispondenza con la licenza 16/74 e relativa Variante;
- Variante n. 2 del 1990 alla C.E. 70/89 pratica non reperita;
- Variante n. 87 del 1991 alla C.E. 70/89 per ampliamento del fabbricato;
- Variante n. 61 del 1992 alla C.E. 70/89 per modifiche e realizzazione di locali tecnici;
- Concessione n. 21 del 2000 per ampliamento del fabbricato industriale;
- Variante Concessione n. 35 del 2001 pratica non reperita;
- Variante Concessione 47 del 2002 per realizzazione di cabina elettrica e modifiche interne;
- DIA n. 1621 prot. 13820 del 2006 per realizzazione di tettoia;
- DIA n. 2039 del 2009 per trasformazione di edificio artigianale in unità commerciali ed artigianali;
- Variante art. 142 prot. 4141 del 2011 per lievi modifiche;
- Fine lavori parziale protocollo n. 4142 del 2011 per i due locali commerciali;
- DIA 48 del 2013 per "completamento lavori di cui alla DIA 2039/2009";
- Variante art. 142 prot. 4133 del 2011 per frazionamento;
- SCIA n. 282 del 2013 per frazionamento di locale direzionale in due unità e cambio di uso di una unità da direzionale ad artigianale;
- SCIA n.552 del 2016 per modifiche interne e di prospetto.

Il CTU ha dato atto di aver riscontrato le seguenti peculiarità:

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

- sospensione della pratica n. 21 del 1977. Sul fabbricato avrebbe dovuto essere presentata una pratica di sanatoria per le difformità di posizionamento, di circa 15 m, rilevate dal Comune di Barberino Val d'Elsa nel 1977;
- la Concessione Edilizia n. 70 del 1989 non trova corrispondenza con la pratica precedente;
- nella Concessione Edilizia n. 21 del 2000 appare il piano primo che non risulta nella pratica precedente.

Le difformità materiali e procedurali riscontrate sono relative a Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Barberino e se non annullate dal Comune di Barberino stesso in autotutela, sono pienamente vigenti e possono essere ritenute valide. Si precisa che l'amministrazione comunale può in qualsiasi momento annullare le Concessioni Edilizie, con le conseguenti ripercussioni sulle opere eseguite abusivamente.

Il CTU ha, inoltre, rilevato *“che la normativa edilizia attuale, all'art. 9/bis del D.P.R. 380/01, prevede che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Pertanto, alla luce della normativa attuale, gli immobili costituenti il Lotto possono essere ritenuti conformi agli ultimi titoli abilitativi depositati o rilasciati, ad eccezione delle unità immobiliari “I” “J” “L”, che presentano difformità interne oltre agli scarichi delle acque reflue dell'unità “L” eseguiti in difformità alla pratica edilizia e che necessitano di una messa in pristino o di una autorizzazione da parte dell'ASL.*

Si precisa che il CTU nella stima del bene ha tenuto conto delle spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie, somme che sono state decurtate dal prezzo base di asta.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art 46 dpr 380/2001 e/o 40 co. 2 L.47/85 l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 dpr 380/2001 e art. 40, co. 6, L. 47/85

### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

Nel complesso immobiliare non risulta costituito un condominio, pertanto non risultano spese in tal senso.

### **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad IVA per espressa opzione dell'esecutato, pertanto, si applicherà il regime del “reverse charge” e dovrà, inoltre, essere versata imposta ipotecaria in misura pari al 3% sul prezzo di aggiudicazione ed imposta catastale in misura dell'1% sul prezzo di aggiudicazione.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

Gli immobili sono posti in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: € **2.490.000,00** (duemilioni quattrocento novantamila virgola zero zero).
- Offerta minima: € **1.867.500,00** (un milione ottocento sessantasettemilacinquecento virgola zero zero).
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Aumento minimo in caso di gara: € **50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero).
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: **15 luglio 2026 ore 23.59**.
- Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **16 luglio 2026 ore 15.00**
- **Dati per il bonifico**
  - Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E.315 del 2024 - Causale: "versamento cauzione"
  - IBAN: IT 98Y 01030 02800 00000 8837595
  - Banca: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  - Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 15 luglio 2026:

- personalmente o a mezzo di Avvocato. In questo ultimo caso occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; si precisa che la figura professionale dell'Avvocato è necessaria in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.;

- esclusivamente con modalità telematica, all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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 stesso.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it) come "utente", procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato alla vendita degli immobili all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

L'offerta telematica viene compilata dal presentatore, persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**; 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.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore", (ovverossia al soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), 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 e per ogni tentativo di vendita.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) PEC **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**; 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).

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 al nome del procuratore" (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.).

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il numero 02 800 300 11 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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;

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

- 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 un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 345/2023- IBAN: IT 98Y 01030 02800 00000 8837595 presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Si precisa che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

La restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata dal delegato esclusivamente all'IBAN di provenienza del versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta; trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 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 documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

7) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

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

8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura notarile - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

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

11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

**12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

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

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.

## 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.

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 indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; 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; nonché quelle

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

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

Il 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;

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

- 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.

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.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

## **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, laddove vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato fosse inferiore a centoventi giorni (ovvero in assenza di gara 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 25 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 le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge Iva, 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 a norma del D.M. 227 del 2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (legge anticiclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dall'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

L'aggiudicatario nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare dichiarazione di esonero del medesimo dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico 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](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dell'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

L'avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490, terzo comma c.p.c., sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da [Atsalegale.net](http://Atsalegale.net) per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, a cura di [Astalegale.net](http://Astalegale.net), e sul periodico quindicinale "Astegiudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, telefono 055/8665082 – email: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it).

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato: Is.Ve.g. - Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze – Firenze, Borgo degli Albizi, 26, Tel: 055/2340830 - Fax: 055/2341032 Sito: [www.isveg.it](http://www.isveg.it) E-mail: [info@isveg.it](mailto:info@isveg.it). Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato sul 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 DM 22 gennaio 2008 n. 372 del D.Lgs. n. 192/05, la espressa dispensa, della

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)

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.

Reggello, 21 aprile 2024

Il Professionista delegato  
Notaio Rita Abbate



Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Viale Matteotti n. 50 - 50132 Firenze (FI)

Tel 055.8665082

e-mail: [notaio@notaioabbaterita.it](mailto:notaio@notaioabbaterita.it) - PEC: [rita.abbate@postacertificata.notariato.it](mailto:rita.abbate@postacertificata.notariato.it)