

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it



TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

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

Procedura esecutiva n. 143/2023 R.G.E. – Lotto Unico

Procedura soggetta al D.Lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

Il sottoscritto Avv. Ilaria Cipriano, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in forza di ordinanza emessa il 03.01.2025 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **143/2023** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, considerato che, la società Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **21 ottobre 2026 alle ore 17:00** si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona telematica, tramite il portale www.spazioaste.it**, con le modalità di cui appresso, degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08, al D.M. n. 32/15, per quanto applicabile e successive modificazioni ed integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà sull'intero di terreni, costituiti da n. 7 (sette) particelle, ubicati nel Comune di Gambassi Terme (FI), via Strada Provinciale 64 Certaldese Il snc.

Alle dette particelle si accede liberamente dalla Strada Provinciale 64 Certaldese, entrando dalla particella 136, una striscia di terra, che costeggia la provinciale, a seminativo arboreo. Scendendo verso valle, si trova la particella 339: una striscia lunga quanto la 136 e adibita in parte a uliveto e in parte a vigneto. Tra le due particelle 136 e 339, si trova una piccolissima particella, la 340, costituita da seminativo arboreo. Mentre le particelle sopra menzionate sono su terreno "pianeggiante o poco acclive", alle altre particelle, poste a quote inferiori rispetto alla strada provinciale, si accede tramite viottolo che costeggia le particelle 155, 342, 403 (di altrui proprietà). La particella 370, costituita da bosco, separa le particelle 136, 339 e 340 dalle altre, smorzando il salto di quota tra loro e nascondendo all'interno un corso d'acqua. Le particelle 40 e 63 sono quelle che meglio rappresentano le colture di uliveto e di vigneto. La proprietà termina poi con la particella 369 costituita in parte da uliveto e in parte da bosco.

All'interno della particella 370 si trova, oltre al corso d'acqua, anche un manufatto coperto, realizzato non in muratura, utilizzato per il deposito degli attrezzi e accessori vari. Come esposto dal perito incaricato, al momento del sopralluogo effettuato, sul posto è stata individuata un'auto, parcheggiata molto probabilmente da diverso tempo, viste le condizioni in cui si presenta.

Il valore di mercato di quanto in questione è stato determinato dal perito stimatore in € 161.696,00.

-PREZZO BASE D'ASTA	€ 73.231,41
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	€ 54.923,56
-CAUZIONE	Pari almeno al 10% del prezzo offerto
-SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE BONIFICO CAUZIONE	15 ottobre 2026
- SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	20 ottobre 2026
-APERTURA DELLE OFFERTE	21 ottobre 2026 ore 17.00
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.	€ 2.200,00

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA

IT38Q086733783000000922039
intestato a "Tribunale di Firenze
Esecuzione n. 143/2023"
"Versamento cauzione"

-CAUSALE CAUZIONE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano - come meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i confini che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza redatta dall'Arch. Isabella Busoni in data 25.10.2024, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione - anche in riferimento alla L. n. 47/85 e al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni degli immobili come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, derivandone che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi peraltro di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme i terreni di cui trattasi sono censiti come di seguito: foglio 25 particella **370** reddito dominicale 0,19€, reddito agrario 0,09€, bosco alto, classe 3, superficie 605 mq.; foglio 25 particella **136**, reddito dominicale 15,17€, reddito agrario 8,27€, seminativo arboreo, classe 2, superficie 2670 mq.; foglio 25 particella **340**, reddito dominicale 0,17€, reddito agrario 0,09€, seminativo arboreo, classe 2, superficie 30 mq.; foglio 25 particella **40**, reddito dominicale 60,69€, reddito agrario 56,68€, vigneto-uliveto, classe U/3, superficie 11980 mq. più precisamente la particella è divisa in 2 porzioni: uliveto con 4210 mq. e vigneto con 7770 mq.; foglio 25 particella **339**, reddito dominicale 49,67€, reddito agrario 36,72€, uliveto/vigneto, classe 1/3/U, superficie 10280 mq., più precisamente la particella è divisa in 3 porzioni: uliveto/vigneto con 5745 mq., uliveto con 2415 mq. e vigneto con 2120 mq.; foglio 25, particella **369**, reddito dominicale 1,85€, reddito agrario 1,85€, uliveto/bosco ceduo, classe 3/4, superficie 11805 mq., più precisamente la particella è divisa in 2 porzioni: uliveto con 12 mq. e bosco ceduo con 11793 mq. foglio 25 particella **63**, reddito dominicale 16,63€, reddito agrario 15,90€, uliveto/vigneto, classe 3/U/U, superficie 9510 mq.; più precisamente la particella è divisa in 3 porzioni: uliveto con 5500 mq., vigneto con 1120 mq., incolto prod. Con 2890 mq..

STATO DI POSSESSO

Come evidenziato nella perizia tecnica, i terreni in questione devono ritenersi giuridicamente liberi in quanto non risultano contratti di locazione o comodato per i terreni oggetto di perizia.

SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Nella perizia di stima dell'Arch. Isabella Busoni, del 25.10.2024, la medesima ha dato atto che: *"dalle ricerche presso l'Ufficio edilizia del Comune di Gambassi Terme, in data 1° aprile 2009 con prot. n. 2275" sia stata presentata: "una richiesta di Autorizzazione all'installazione di rimessa agricola per esigenze temporanee. Tale Autorizzazione veniva negata dal Comune con la seguente motivazione: il terreno interessato ricade nell'Utoe 5 del PS e del RU e pertanto l'art. 46 delle NTA prevede di non poter applicare la disciplina dei piccoli annessi"*.

In merito alle difformità rilevate, risulta quanto di seguito: *"come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, sulle particelle 40/63 è presente una struttura lignea con copertura in lastre ad onduline, molto simile per dimensioni e caratteristiche al progetto indicato nella pratica edilizia n. 2275, che di fatto fu negata. Pertanto, essendo palesemente abusivo, privo di autorizzazione, si ritiene necessaria la demolizione dello stesso.*

Dal punto di vista catastale e sulla base del sopralluogo effettuato, le colture presenti corrispondono a quanto indicato nelle visure catastali e pertanto il catasto si può ritenere conforme. La tettoia, essendo abusiva, non è stata rappresentata in estratto di mappa, motivo per il quale non sarà necessario il suo aggiornamento".

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

Il perito, inoltre, relativamente ai diritti di impianto e alle superfici rivendicabili, richiamati il Regolamento UE n. 1308/2013, il Decreto Ministeriale n. 12272 del 15.12.2015 e la Delibera di Giunta Regionale della Toscana n. 1304 del 29.12.2015, di cui al sito della Regione Toscana, ha esposto che il conduttore deve essere previamente autorizzato dalle competenti autorità a impiantare una superficie vitata a seguito di estirpazione, o di impegno a estirpare un vigneto di superficie almeno equivalente, ossia in caso in cui intenda procedere alla realizzazione di una nuova superficie vitata. Per quanto riguarda le autorizzazioni all'impianto, il perito fa presente che Artea ha comunicato che le dette autorizzazioni sono attribuite ed esercitabili dal solo titolare e non possono essere oggetto di transazioni e non sono attribuite a terreni. Sempre richiamando il sistema Artea, il perito ha indicato in perizia le superfici rivendicabili attive e scadute e per quanto riguarda il potenziale viticolo, ha evidenziato n. 10 poligoni vitati, meglio descritti nell'elaborato peritale, le cui superfici sembrano corrispondere alle superfici riportate al catasto.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e/o 40 comma 2 della L. n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della L. n. 47/1985.

Relativamente ai diritti d'impianto e superfici rivendicabili, ci si riporta integralmente a quanto dedotto nella relazione di stima del 25.10.2024 agli atti, per cui la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dell'elaborato peritale in merito a tali aspetti.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni 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.

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

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune, agli atti: "la particella **40** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese) ed è classificata zona E1 a prevalente funzione agricola e E2 con boschi vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e aree tartufigene. La part. **63** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese) e in parte dell'Utoe 4 (Varna e Catignano); è classificata zona E1, a prevalente funzione agricola e E2 con boschi vincolati ai sensi del Dlgs n.42/2004 e aree tartufigene. La part. **136** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese); è classificata zona E a prevalente funzione agricola e presenta vincolo di Fascia di rispetto stradale. La part. **339** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese); è classificata zona E1 a prevalente funzione agricola e E2 con boschi vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e aree tartufigene; presenta il vincolo di Fascia di rispetto stradale e rientra nelle aree di tutela dei punti di vista panoramici e visuali. La part. **340** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese), è classificata zona E1 a prevalente funzione agricola con il vincolo di rispetto stradale. La part. **369** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese) e in parte dell'Utoe 4 (Varna e Catignano), è classificata zona E2 con boschi vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004, è considerata area tartufigena e presenta il vincolo di rispetto fluviale. La part. **370** fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese), è classificata zona E1 a prevalente funzione agricola".

Dalla perizia estimativa non risultano spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., non sono inoltre emersi diritti di prelazione del Comune sui beni staggiti.

Inoltre, come riportato dal CTU nella perizia estimativa, dall'atto di compravendita da cui deriva la proprietà, risulta che la particella n. 340 sia gravata da diritto di passo carrabile a favore di un proprietario attiguo e dei suoi successori e aventi causa; l'accesso alla particella 403 (ex particelle 371 e 343) di proprietà altrui, gode di un diritto di accesso, con mezzi agricoli, dalla strada provinciale e tramite una strada campestre sterrata, nei casi di necessità per il taglio delle piante o altre esigenze che richiedono l'accesso carrabile con mezzi idonei; nel medesimo atto di compravendita da cui deriva la proprietà dei terreni staggiti, è previsto che siano a carico dell'esecutato e dei suoi aventi causa, gli oneri e spese per la manutenzione della fossetta di scolo delle acque al piede del ciglio sul limite della strada campestre sul confine fra la particella 370 e la residua proprietà altrui.

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 (vedi anche art. 1471 c.c.) – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato -- 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, che consente la compilazione

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

A pena di invalidità, dopo la compilazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (art. 12 D.M. n. 32/2015).

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).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè dall'offerente diretto che sia anche presentatore per la propria offerta, oppure da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale ed il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta così detta per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o avvocato procuratore legale).

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, come previsto dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, **deve contenere:**

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita i.v.a.. Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante;
- il Tribunale di Firenze quale ufficio giudiziario dove pende la procedura esecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso) e il termine per il relativo pagamento, perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- in caso di offerente **persona fisica**: copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e dell'eventuale coniuge dell'offerente se coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo
- in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica ed i poteri del rappresentante, oppure procura, delibere o atto di nomina che autorizzi la partecipazione all'asta e che giustifichi i poteri del rappresentante, se necessarie, nonché copia del documento di identità e della tessera sanitaria del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del documento di identità e della tessera sanitaria, in corso di validità, dell'eventuale presentatore
- se l'offerta è per **persona da nominare**, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;
- se l'offerente si avvalga di un **procuratore** per la firma digitale e l'invio dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato in data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore;
- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del **figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un **interdetto**, un **inabilitato** o un **amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente (ed eventuale presentatore) che dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è **cittadino straniero (non facente parte dell'Unione Europea)**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità in corso di validità e codice fiscale del presentatore:- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché per gli apolidi residenti da più di tre anni in Italia, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità o della carta di soggiorno in corso di validità; - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o in caso di sussistenza della reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza; in ogni caso sarebbe comunque opportuno che l'offerente allegasse all'offerta la documentazione comprovante il suo diritto a partecipare all'asta;
- se l'offerente è **apolide** residente da più di tre anni in Italia, oppure straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da **più persone** (offerta congiunta) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che firma digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche o giuridiche e dell'eventuale presentatore. Nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;
- copia della contabile del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, con causale "cauzione", sul conto corrente della procedura. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta o comunque nel termine indicato dall'avviso. 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.

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..

- 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 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario, salva la possibilità di provvedere alla stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il saldo prezzo;

- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo valore" ed altre), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque entro il versamento del saldo prezzo.

- ricevuta di avvenuto versamento del bollo telematico 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, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; 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.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e all'orario sopra indicati, 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 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); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale); quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. 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.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte.

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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

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.

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

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.

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 offerte valide 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 offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., 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, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo 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;

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 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. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

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.

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, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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 da intestazione e codice IBAN indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita; da tale data si produrranno in capo all'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal G.E. a norma del D.M. n. 227/2015 e rimborso delle eventuali spese sostenute inerenti agli adempimenti di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge **antiriciclaggio**), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

REGIME FISCALE IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Come da elaborato peritale del 25.10.2024, risulta che: *"trattandosi di bene non strumentale appartenente a persona fisica, il cespite risulta gravato da imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.*

La cessione del terreno agricolo non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, la cui aliquota varia in base alla natura dell'aggiudicatario. Se quest'ultimo è un coltivatore diretto o imprenditore professionale, iscritto all'INPS ed usufruisce delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina (che ricorre quando la fi-

Ilaria Cipriano
AVVOCATO

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3355413961
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avviliariacipriano@hotmail.it

gura del lavoratore agricolo viene a coincidere con quella dell'imprenditore agricolo), il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:

- a) imposta di registro fissa nella misura di euro 200,00,*
- b) imposta ipotecaria in misura fissa di euro 200,00,*
- c) imposta catastale proporzionale con aliquota dell'1% (minimo euro 200,00).*

Viceversa, se l'aggiudicatario è un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto all'INPS e non sottoposto alle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, il decreto di trasferimento sconterà:

- a) imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (minimo euro 1.000,00),*
- b) imposta ipotecaria ed imposta catastale nella misura fissa di euro 50,00 per ciascuna tipologia.*

Se non ricorrono questi casi, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n.131/86 l'aliquota è del 9% che sale al 15% per i terreni agricoli e relative pertinenze, se gli acquirenti non sono imprenditori agricoli a titolo principale”.

L'offerente, in sede di offerta per la vendita telematica ed ove possibile, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione delle agevolazioni previste per il caso specifico.

Si fanno salve le diverse determinazioni dell'Agenzia delle Entrate in sede di tassazione del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.

173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.a.; sul sito www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

3) a cura della società Astalegale.net S.p.a., inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. la pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale”.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

INFORMAZIONI E VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno seguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Avviso di vendita e documenti allegati saranno visionabili sui siti internet: www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it e www.isveg.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato in Fucecchio, corso G. Matteotti 57.

Fucecchio 26.05.2026

Il Professionista Delegato Avv. Ilaria Cipriano