CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

PRIMA SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA N. R.G. 564/2022 e**

**N. 1911/2023**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**<u>modalità telematica sincrona</u>**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Salvini,

Professionista Delegato alla vendita dalla Corte di Appello di Firenze, per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 e 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

il giorno **18 febbraio 2027 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Grosseto, Viale Matteotti n. 69/71, si procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte relative alla vendita dei beni di seguito individuati, **l'eventuale gara sarà tenuta non prima delle ore 10:00**.

**Comune di: Roccalbegna (GR)**

**LOTTO N. 2:** appezzamenti di terreno agricolo nel Comune di ROCCALBEGNA (GR)

- Foglio 90 Particella 32 Redditi: dominicale Euro 1,56 agrario Euro 2,60 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 3.360 m2;
- Foglio 90 Particella 63 Redditi: dominicale Euro 4,60 agrario Euro 8,12 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 *Superficie: 5.240 m2;*
- Foglio 90 Particella 70 Redditi: dominicale Euro 8,62 agrario Euro 8,62 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 *Superficie: 3.340 m2*

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti

**PREZZO BASE: € 4.913,00, ridotto del 20%+15%+15% rispetto al valore di stima.**

**PREZZO MINIMO: € 3.685,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto).**

**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00**

**Comune di: Semproniano (GR)**

**LOTTO N. 3:** appezzamento nel Comune di SEMPRONIANO (GR)

Foglio 65 Particella 94 Redditi: dominicale Euro 1,40 agrario Euro 1,24 Particella con qualità: ULIVETO di classe 21 Superficie: 320 m2

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti

**PREZZO BASE: € 867,00, ridotto del 20%+15% +15% rispetto al valore di stima.**

**PREZZO MINIMO: € 650,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto).**

**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 100,00**

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia di stima;

per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di Legge.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria della Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze, che può essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita dei beni viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati nelle perizie depositate nel fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
La vendita ha luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con **modalità telematica sincrona** come previsto dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

**TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:30 del quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta** in via telematica all'interno del portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine suddetto di cinque giorni precedenti alla gara, dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, con le modalità infra indicate.

**APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA**

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

**DURATA DELLA GARA**

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti.

**SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE**

**DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA**

**Come partecipare**

Dovranno essere scupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia https://pstgiustizia.it è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza del 15/10/2025 a cui si rimanda, e dovranno contenere:

- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato/visura CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge; per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, dovrà essere allegata copia - anche per immagine, della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo BASE stabilito nel presente avviso, a pena di esclusione;

- del tempo e del modo del pagamento, non superiore a 120 giorni, e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché dell'ordinanza di vendita emessa in data 15/10/2025;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

- qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

- l'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, comma 3 c.p.c..

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- documento di identità in corso di validità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta;

- in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (vedi anche sotto "Versamento della cauzione");

Ai sensi dell'art. 26 D.M. n. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

a) Offerente diretto;

b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;

c) Avvocato per persona da nominare;

- Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b), di cui sopra, la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c), di cui sopra, depositata insieme alla dichiarazione di nomina. Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23/02/2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, 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). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

**Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **con data di valuta non successiva al quinto precedente dell'asta** sul conto corrente intestato a: "CORTE DI APPELLO DI FIRENZE PROCEDIMENTO N. R.G. 564/2022" (IBAN: IT64D 01030 14307 000 00 2932941), acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Grosseto, Agenzia n. 8, Via Manin n. 11.

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale: "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione.

**Offerte**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

**Gara**

La gara telematica sarà tenuta attraverso il gestore della vendita telematica - ASTALEGALE.NET S.P.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

**Aggiudicazione**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima)

Il Professionista Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta al netto degli oneri bancari.

Dalla data di aggiudicazione decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in un tempo non superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)

**Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione);

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi

ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari ad € 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad € 100.000,00; € 750,00 quando è superiore ad € 100.000,00 ed inferiore ad € 500.000,00; € 1.000,00 quando è superiore ad € 500.000,00) nonché le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

Tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura e saranno corrisposte su richiesta del Professionista Delegato, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, mentre le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, al contrario, a carico della procedura.

Per le informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e per ogni altro chiarimento rivolgersi:

- al Professionista Delegato Dott. Alessandro Salvini, Viale Matteotti, 71 - 58100 Grosseto Tel. 0564 22425, fax 0564 21527;
- l'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e la relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche-PVP", al sito: "pvp.giustizia.it", sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e del Tribunale di Grosseto e sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché sul sito www.isveg.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Grosseto, 19 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Alessandro Salvini