TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 325/2023 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 22 novembre 2024, integrata in data 21 febbraio 2024, e successivamente integrata con provvedimento del 13 novembre 2025, nella procedura esecutiva n. 325/2023 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 la vendita del giorno 18 giugno 2026 è andata deserta e pertanto il giorno **25 febbraio 2027 alle ore 14.30 e seguenti** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti due lotti

LOTTO UNO VENDITA ORE 14.30

DESCRIZIONE LOTTO UNO

Piena proprietà di terreno posto nel Comune di Castelfiorentino Via Provinciale 4 Volterrana, della superficie catastale complessiva di 51.695 mq.
Il terreno risulta abbandonato e totalmente infestato da piante spontanee.
La vendita del bene sopraindicato 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 trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati e trascritti- nella consulenza redatta dall'Arch. Federico Costucci (CTU) in data 12 settembre 2024 cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.
Come attestato dal CTU, e confermato dal custode ISVEG, il bene immobile risulta libero.

DATI CATASTALI LOTTO UNO

Al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino il bene risulta identificato con le seguenti particelle:
- foglio 61, particella **198**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario euro 0,05;
- foglio 61, particella **199,** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 200 mq, reddito dominicale Euro 1,50, reddito agrario Euro 0,77;
- foglio 62, particella **236**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4.720 mq, reddito dominicale Euro 28,03, reddito agrario Euro 14,36;
- foglio 62, particella **240,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4.222 mq, reddito dominicale Euro 25,08, reddito agrario Euro 13,08;
- foglio 62, particella **73,** qualità pascolo, classe U, superficie catastale 25 mq, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- foglio 62, particella **239**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1.904 mq, mq, reddito dominicale Euro 11,31, reddito agrario Euro 5,90;
- foglio 62, particella **235,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2.893 mq, reddito dominicale Euro 17,18, reddito agrario Euro 8,96;
- foglio 62, particella **67,** qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1.250 mq, reddito dominicale Euro 2,26, reddito agrario 0,39;
- foglio 62, particella **234**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 19.274 mq, reddito dominicale Euro 114,47, reddito agrario Euro 59,73;
- foglio 62, particella **238**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 11.240 mq, reddito dominicale Euro 66,76, reddito agrario Euro 34,83;
- foglio 62, particella **13,** canneto, classe 2, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale Euro 0,44, reddito agrario 0,27;
- foglio 62, particella **210**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 880 mq, reddito dominicale Euro 1,59, reddito agrario 0,27;
- foglio 62, particella **211,** qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 400 mq, reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario 0,12;
- foglio 62, particella **237** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1563 mq, reddito dominicale Euro 9,28, reddito agrario Euro 4,84;
- foglio 62, particella **241**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 2.834 mq, reddito dominicale 16,83, reddito agrario Euro 8,78.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO UNO

Non sono presenti pratiche edilizie.
Quanto alla conformità urbanistica si rimanda a quanto descritto nella consulenza redatta in data 12 settembre 2024 dal CTU nominato dal GE, Arch. Federico Costucci, alle pagine da 71 a 85, cui si fa completo riferimento per la più dettagliata descrizione.
Si specifica che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfiorentino in data 16 settembre 2024:
- le particelle **237,236,235,238,239,240 e 241 del foglio 62** ricadono nel Sistema Insediativo a Destinazione Produttiva, Sottosistema delle Zone Produttive di Espansione – UTOE

5P/Casenuove ed erano ricompresi in zona IUEP – Intervento Unitario di Espansione Produttiva- Sottozona IUEP2.
In proposito si specifica che la possibilità di esecuzione dell'intervento IUEP2 previsto dal R.U. risulta decaduto per decorrenza del quinquennio dell'approvazione delle previsioni del R.U. stesso senza che l'intervento sia stato approvato e convenzionato ai sensi di quanto disposto dall'art. 95 commi 9 e 11 della L.R. 65/2014 (ex art. 55 LR 1/2005) e pertanto attualmente tale zona risulta definita come "area non pianificata" ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014 (ex art. 63 della LR 1/2005). Si specifica altresì che tale previsione di insediamento produttivo risulta ancora contemplata nell'ambito del P.S. vigente e riconfermata nell'ambito del P.S.I in fase di adozione;
- le particelle **211, 210 e 67 del foglio 62,** ricadono nel Sistema Insediativo a Destinazione Produttiva, Sottosistema delle Zone Produttive di Espansione – UTOE 5P/Casenuove ed erano in parte ricompresi in zona IUEP – Intervento Unitario di Espansione Produttiva- Sottozona IUEP2 e in parte in area definita come Agricola di margine;
In proposito si specifica che la possibilità di esecuzione dell'intervento IUEP2 previsto dal R.U. risulta decaduto per decorrenza del quinquennio dell'approvazione delle previsioni del R.U. stesso senza che l'intervento sia stato approvato e convenzionato ai sensi di quanto disposto dall'art. 95, commi 9 e 11 della L.R. 65/2014 (ex art. 55 LR 1/2005) e pertanto attualmente tale zona risulta definita come "area non pianificata" ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014 (ex art. 63 della LR 1/2005). Si specifica altresì che tale previsione di insediamento produttivo risulta ancora contemplata nell'ambito del P.S. vigente e riconfermata nell'ambito del P.S.I in fase di adozione;

- la **particella 234 del foglio 62** ricadono nel Sistema Insediativo a Destinazione Produttiva, Sottosistema delle Zone Produttive di Espansione – UTOE 5P/Casenuove ed erano in parte ricompresi in zona IUEP – Intervento Unitario di Espansione Produttiva- Sottozona IUEP2 e in parte in area definita come Agricola di margine;
In proposito si specifica che la possibilità di esecuzione dell'intervento IUEP2 previsto dal R.U. risulta decaduto per decorrenza del quinquennio dell'approvazione delle previsioni del R.U. stesso senza che l'intervento sia stato approvato e convenzionato ai sensi di quanto disposto dall'art. 95, commi 9 e 11 della L.R. 65/2014 (ex art. 55 LR 1/2005) e pertanto attualmente tale zona risulta definita come "area non pianificata" ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014 (ex art. 63 della LR 1/2005). Si specifica altresì che tale previsione di insediamento produttivo risulta ancora contemplata nell'ambito del P.S. vigente e riconfermata nell'ambito del P.S.I in fase di adozione;

- la **particella 13 e 73 del foglio 62:** ricadono nel Sistema Insediativo a Destinazione Produttiva, Sottosistema delle Zone Produttive di Espansione – UTOE 5P/Casenuove in area definita come Agricola di margine;

- la **particella 199 del foglio 61** ricadono nel Sistema Insediativo a Destinazione Produttiva, Sottosistema delle Zone Produttive di Espansione – UTOE 5P/Casenuove ed erano in parte ricompresi in zona IUEP – Intervento Unitario di Espansione Produttiva- Sottozona IUEP2 e in parte in area definita come Agricola di margine;

In proposito si specifica che la possibilità di esecuzione dell'intervento IUEP2 previsto dal R.U. risulta decaduto per decorrenza del quinquennio dell'approvazione delle previsioni del R.U. stesso senza che l'intervento sia stato approvato e convenzionato ai sensi di quanto disposto dall'art. 95, commi 9 e 11 della L.R. 65/2014 (ex art. 55 LR 1/2005) e pertanto attualmente tale zona risulta definita come "area non pianificata" ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014 (ex art. 63 della LR 1/2005). Si specifica altresì che tale previsione di insediamento produttivo risulta ancora contemplata nell'ambito del P.S. vigente e riconfermata nell'ambito del P.S.I in fase di adozione;

- **la particella 198 del foglio 61** ricade nel Sistema Insediativo a Destinazione Produttiva, Sottosistema delle Zone Produttive di Espansione – UTOE 5P/Casenuove in area definita come Agricola di margine.

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

Grava la seguente formalità: servitù perpetua di passo pedonale e carrabile venuta a costituirsi ai sensi dell'art. 1062 del c.c., per l'accesso dalla via Mantanoiese su una striscia della larghezza di metri quattro a seguito dell'atto a rogito Notaio Fabrizio Riccardo Frediani di Castelfiorentino (FI) del giorno 7 marzo 2001 rep.23312 trascritta a Volterra il 16 marzo 2001, Reg. Gen. 1847, Reg. Part.1290 a favore delle particelle 13, particella 67, particelle 235 (derivante dalla particella 206), 239 (derivante dalla particella 208), particella 210 del foglio 62, contro la particella 207 del foglio 62.
Si evidenzia che risultano trascritte sulle particelle 239, 235, 236, 240, 73 del foglio 62 e sulle particelle 198,199 del foglio 61 le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Trascrizione contro del 22 giugno 2004 presso la Conservatoria di Volterra al Reg. Part. 3747 e Reg. gen. 5719, atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo, Tribunale di Firenze Rep. 6484/2004 del 19 maggio 2004;
- Trascrizione contro del 30 novembre 2022 presso la Conservatoria di Volterra Reg. Part. 8158, Reg. Gen. 10962 atto giudiziario, sentenza dichiarativa di Fallimento, Tribunale di Firenze Rep. 220/2022 del 22 giugno 2022 .

Le predette trascrizioni non sono pregiudizievoli al trasferimento del bene.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO UNO

I terreni sono posti in vendita alle seguenti condizioni:

• Prezzo base: **€ 320.328,10 (trecentoventimilatrecentoventotto virgola dieci)**.

• Offerta minima: **€ 240.246,10 (duecentoquarantamiladuentoquarantasei virgola dieci).**

• 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: **€ 6.500,00 (seimilacinquecento virgola zero zero).**

• Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: 24 febbraio 2027 ore 23.59.
• Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **25 febbraio 2027 ore 14.30**

• Dati per il bonifico:
- Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E. 325 del 2023 - Causale: "versamento cauzione"
- IBAN: IT 16A01030 02800 00000 8484942
- Banca: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
• Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA LOTTO UNO

La vendita è soggetta ad imposta di registro, oltre imposta ipotecaria e catastale.

LOTTO DUE VENDITA ORE 15.30

DESCRIZIONE LOTTO DUE

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, poste all'interno di un unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra, posto nel Comune di Gambassi Terme, Frazione Case Nuove Via Ruggiero Grieco, l'accesso all'intero fabbricato avviene dalla corte che lo circonda e mediante il cancello carrabile posto su via Volterrana Via Volterrana:
Il fabbricato risulta composto da tre unità e precisamente:
- fabbricato per attività industriali, della superficie complessiva mq 943. Il capannone industriale si compone di un blocco adibito a servizi igienici, accesso operai, ripostigli ed un accesso al piano primo dove è situato l'appartamento del custode. Sono presenti laboratori, depositi, una zona officina e di confezionamento. Una parte del cortile interno risulta coperta da una struttura in acciaio.
- fabbricato per attività industriali, della superficie complessiva di mq 949. Il capannone si compone di un laboratorio per la produzione ed il confezionamento dei prodotti e di una zona spedizione. E' presente anche parte del cortile interno coperto da una struttura di acciaio e un servizio igienico lato rio petroso collegato di fatto alla porzione di cui al precedente punto. sul lato est del capannone risulta un accesso secondario.
- appartamento per civile abitazione destinato al custode dei due capannoni industriali, pertinenziale agli stessi, posto al piano primo, riferisce il CTU (pag. 116 della perizia) che *"l'accesso all'appartamento può avvenire direttamente dall'ingresso al pubblico dell'attività artigianale. Per raggiungere il piano primo occorre salire due rampe di scale che attualmente*

non hanno installato un servo scala ma che potrà facilmente essere montato data l'ampiezza delle rampe e dei pianerottoli di arrivo e intermedio"
L'immobile ha una consistenza catastale di 8,5 vani, superficie catastale totale di 194 mq, escluse arre scoperte di mq 170, risulta così composto: ingresso, soggiorno, sala da pranzo separata, cucina con ripostiglio, disimpegno per la zona notte composta da tre camere e due bagni.
Esternamente è presente una terrazza delimitata dalla struttura del capannone artigianale e che si affaccia sulla copertura dello stesso e sul piazzale che circonda il fabbricato a nord.
L'intero fabbricato è libero ed in totale stato di abbandono
La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza già richiamata, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI LOTTO DUE

Le unità immobiliari risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI) come segue:
- capannone industriale: foglio 4, particella 100 subalterno 2, categoria D/7, piano T, rendita Euro 3664,78;
- capannone industriale: foglio 4, particella 101, D/7, rendita Euro 3.452,00.
- appartamento per civile abitazione: foglio 4, particella 100, subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 194 mq, escluse aree scoperte 170 mq, rendita Euro 790,18.
Le planimetrie catastali della unità immobiliare depositata al Catasto non risultano conformi allo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI LOTTO DUE

Lo stato edilizio- urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia redatta dall'Arch. Federico Costucci, cui interamente si rimanda.
Quanto descritto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 6 del 25 maggio 1971 e successivamente dai seguenti provvedimenti autorizzativi:
- Licenza Edilizia n. 57 del 19 luglio 1973 per variante in ampliamento al permesso a costruire n. 6/1971;
- Licenzia Edilizia n. 120 del 21 maggio 1976 per varianti interne;
- Pratica per il rilascio dell'abitabilità presentata il 23 febbraio 1977 con n. protocollo 1040;
- Concessione Edilizia n. 55 del 22 giugno 1977 per realizzazione di copertura provvisoria in onduline e struttura metallica nella corte interna;
- Concessione Edilizia n. 56 del 4 agosto 1984 per ripristino parti interne distrutte a seguito di incendio;

- Autorizzazione edilizia n. 172 del 15 dicembre 1984 per realizzazione di recinzione prefabbricata;
- Concessione Edilizia n. 70 del 17 luglio 1996; chiusura corte interna con edificio a struttura in acciaio;
- Autorizzazione edilizia n. 155 del 27 maggio 2000, per istallazione temporanea di insegna luminosa;
- DIA n. 89 del 14 novembre 1995 per sostituzione ringhiera e cancello;
- DIA n. 101 del 20 settembre 1997 n. prot . 11139.

Il CTU da atto che sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- quanto all'abitazione difformità dovute a spostamenti di tramezzi rispetto alla configurazione licenziata nel 1976, regolarizzabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria per opere già realizzate con una spesa stimata dal CTU in Euro 2.500,00;
- quanto ai fabbricati industriali difformità dovute *"a realizzazione di tramezze interne e chiusura di alcuni varchi in modo differente a quanto progettato e altri totalmente non inseriti nel progetto; manufatto in pannelli coibentati e copertura in fibrocemento non concessionato"*. Regolarizzabili mediante presentazione di una scia in sanatoria per opere già realizzate/ demolizione fabbricato, con una spesa stimata dal CTU in Euro 9.500,00.

Inoltre con riferimento alla particella 100 subalterno 2 il CTU ha altresì dato atto che non risulta la conformità catastale in quanto sono state riscontrate delle irregolarità rispetto alla planimetria catastale presentata il 7 giugno 1979, consistenti in realizzazione di tramessi interni e chiusure di alcune aperture interne, regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA, con una spesa stimata in Euro 500,00

Si precisa che il CTU nella stima del bene ha tenuto conto delle spese necessarie alla regolarizzazione dei beni.

Si precisa che 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 disposizion di cui all'art. 46 co. 5 dpr 380/2001 e art. 40, co. 6, L. 47/85

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un edificio per il quale non è stato costituito condominio.

Non risultano pertanto spese fisse condominiali e di gestione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro per mancata opzione dell'esecutato, oltre imposta ipotecaria e catastale.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO DUE

Gli immobili sono posti in vendita alle seguenti condizioni:



• Prezzo base: **539.115,84 (cinquecentotrentanovemilacentoquindici virgola ottantaquattro).**
• Offerta minima: **€ 404.336,88 (quattrocentoquattromilatrecentotrentasei virgola ottantotto)**.

• 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: € 10.800,00 (**diecimilaottocento virgola zero zero**).

• Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: **24 febbraio 2027 ore 23.59.**
• Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **25 febbraio 2027 ore 15.30**
• Dati per il bonifico
- Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E. 325 del 2023 - Causale: "versamento cauzione"
- IBAN: IT 16A01030 02800 00000 8484942
- 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 24 febbraio 2027:
- 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, 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 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.

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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; può coincidere con l'offerente o essere persona diversa,
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.
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, 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;
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. 325/2023- IBAN: IT 16A01030 02800 00000 8484942 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 minorenne, 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;
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; 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.
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); 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).
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) nonchè 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); 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.
Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).
Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.
Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.
La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.
A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Si precisa che:
- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:
a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;
- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.
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.

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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire **le informazioni prescritte dall'art. 22, dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (legge antiriciclaggio), 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, e 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'arti. 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.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito 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 per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, a cura di 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 – fax 055.8666297 – email: notaio@notaioabbaterita.it.
Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato: Is.Ve.g, - Istituto Vendite Giudiziarie. 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 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, 20 Novembre 2026

Il Professionista delegato
Notaio Rita Abbate