

**TRIBUNALE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Agata Stanga**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.E. 224/2019 RIUNITA ALLA R.E. 329/2024 - LOTTI 1, 2 e 3
ASTA TELEMATICA**

La sottoscritta **Avv. Cristina Maffia** professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Firenze Dott.ssa Francesca Romana Bisegna con ordinanza del 21/10/2021, così come integrata dal provvedimento del 13/11/2025, nella procedura esecutiva n. 224/2019 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **25 giugno 2026** alle ore **15,00** per l'esame delle offerte del **Lotto 1** ed alle ore **16,00** per l'esame delle offerte del **Lotto 2-3**, procederà, 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 beni immobili e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza redatta dall'Ing. Ph.D. Giovanni Punzo in data 22/07/2020 e in data 31/03/2025, cui si fa integrale riferimento per la più completa descrizione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà dell'appartamento sito in Castelfiorentino (FI), Via Cosimo Ridolfi n. 2, piano secondo. L'accesso avviene tramite un portone in alluminio che conduce al vano scala condominiale, con la presenza di un ascensore dopo la prima rampa di scale. L'accesso, dal pianerottolo del secondo piano del vano scala condominiale, conduce su un disimpegno con forma a "L" che porta ai vari ambienti dell'unità immobiliare: dalla porta di ingresso dell'appartamento, sul lato destro del disimpegno, sono ubicati un soggiorno ed una camera (entrambi con affaccio su Via Ridolfi); frontalmente rispetto all'ingresso è situata un'ulteriore camera (con affaccio su Piazza Cavour), con all'interno un locale ad uso ripostiglio; sul lato del disimpegno ortogonale a quello di ingresso, si trovano sulla destra ulteriori due camere (con affaccio su Piazza Cavour), frontalmente un bagno, e sulla sinistra un locale cucina. Da quest'ultimo, infine, si accede ad una terrazza su cui affacciano disimpegno, bagno e cucina precedentemente descritti.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI) al foglio di mappa 51, particella 196, subalterno 501, categoria A2, Classe 3, con consistenza 7,5 vani e superficie catastale di 137 m², (escluse aree scoperte: 129 m²), rendita catastale di Euro 755,32.

LOTTO 2-3

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n. 168. All'edificio si accede tramite una strada sterrata che si dirama da Via Oliveto, a sua volta proveniente dalla Strada Provinciale 125. L'edificio è costituito da due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, con accesso tramite un cancello in ferro che conduce sul resede pertinenziale, con conformazione in pianta rettangolare. L'unità immobiliare è circoscritta sui quattro lati dal resede pertinenziale, con l'accesso principale posto lungo il lato maggiore dell'edificio adiacente alla strada. Il piano terra è costituito da un soggiorno (con all'interno un piccolo ripostiglio) con accesso al resede tergo, una cucina con annesso ripostiglio di maggiori dimensioni, ed una scala in ferro che conduce al piano superiore. In esso sono ubicate tre camere (una delle quali con due ripostigli al proprio interno) ed un WC, oltre al disimpegno su cui conduce la scala.

- Piena proprietà dell'appezzamento di terreno con annesso fabbricato rurale sito nel Comune di Certaldo (FI), in Località Cafaggio.

Identificazione catastale:

I beni sono censiti come segue:

- L'appartamento: al catasto fabbricati del Comune di Certaldo (FI) al foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, Classe 4 con consistenza 10 vani e superficie catastale di 219 m², (escluse aree scoperte: 191 m²), rendita catastale di Euro 1.084,56.

- L'appezzamento di terreno: al catasto terreni del Comune di Certaldo (FI) al foglio di mappa 1, particella 21, Qualità Pascolo Classe 2, con superficie 3 are 37 ca, Reddito Dominicale € 0,17 – Reddito Agrario € 0,09.

- il fabbricato rurale: al catasto fabbricati del Comune di Certaldo (FI) al foglio di mappa 1, particella 199, categoria C2, Classe 2 con consistenza 22 m² e superficie catastale di 23 m², rendita catastale di Euro 32,95.

**ONERI E VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

LOTTO 1

Come asserito dall'Amministratore di Condominio, alla data di redazione della perizia non era ancora stato approvato il rendiconto chiuso al 30/09/2019 per mancanza di raggiungimento della maggioranza necessaria. Pertanto, considerando solo l'ultimo rendiconto approvato, il debito è di euro 8.396,58=; alla data del 30/09/2019 (rendiconto non ancora approvato) il debito è di euro 9.619,38= di cui euro 2.072,34= a carico del conduttore. Nell'esercizio 2019/20, l'esecutato non ha effettuato alcun versamento mentre il conduttore ha pagato invece la somma di euro 1.497,60= a fronte di un preventivo di euro 2.038,01=.

Relativamente ad eventuali lavori di cui l'assemblea è a conoscenza, l'Amministratore ha rappresentato che *"l'assemblea condominiale del 09/10/2012 discusse la necessità di effettuare lavori all'ascensore (la cui esigenza era stata segnalata e preventivata dal manutentore) ed alla facciata; la delibera dava incarico all'amministratore di chiedere preventivi per la facciata, rinviando ad un secondo momento l'ascensore. Entrambi i lavori non mai stati effettuati a causa dell'insorgere della morosità del XXXXXXXX"*.

Relativamente alla situazione debitoria, *"...allo stato, gli unici debiti verso fornitori condominiali riguardano le maturande spese dell'esercizio in corso (consumi di acqua e corrente elettrica, manutenzione ascensore)."*

Per quanto attiene il calcolo delle spese condominiali non corrisposte dall'esecutato negli ultimi due anni, *"...si considerano le somme versate a valere sui debiti pregressi e si evidenziano le spese maturate nel periodo 2018/19, che risultano di euro 2.141,26=, comprensive delle spese legali. Nell'anno in corso il preventivo fino al 30/09/2020 riporta un totale di euro 290,64= (questa cifra può essere considerata quale somma spettante al proprietario per spese fisse di gestione e manutenzione). In questo non si tiene conto delle spese spettanti all'inquilino, estremamente variabili in quanto costituite essenzialmente dal consumo d'acqua, il cui contatore divisionale viene letto una volta all'anno."*

Infine, relativamente al recupero del credito, l'Amministratore di Condominio ha evidenziato che *"...il Giudice di Pace di Castelfiorentino emise il decreto ingiuntivo 06/2013 in data 03/01/2013, accogliendo la domanda del Condominio nella persona del sottoscritto amministratore. Dopo vari tentativi di pignoramenti mobiliari e presso terzi, tutti infruttuosi, l'assemblea condominiale del 01/03/2019 accolse la proposta di rateizzazione del debito da parte del sig. XXXXXXXX, nella misura di euro 400,00= al mese. I pagamenti iniziarono e proseguirono regolari fino al 05/09/2019, successivamente il XXXXXXXX comunicò verbalmente di aver avuto notizia di un'esecuzione immobiliare e conseguentemente interrompeva i pagamenti a favore del condominio. All'ordine del giorno dell'assemblea andata più volte deserta, era stata inserita la decisione in merito alla prosecuzione dell'azione di recupero credito"*.

Come comunicato dallo stesso Amministratore di Condominio, la quota millesimale dell'esecutato è pari a 172/1000.

LOTTO 2-3

Alla data del 31/03/2025 risultano oneri condominiali ordinari insoluti afferenti la manutenzione annuale della strada pari a complessivi € 2.074,57= a saldo dell'esercizio 2024/2025 oltre ad € 282,43= deliberati a preventivo per l'esercizio 2025/2026 da pagarsi entro il 30.11.2025, salvo conguaglio.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO 1

A seguito di presentazione di apposita istanza all'Ufficio Tecnico Comunale per l'immobile in parola sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 1560 del 1962, relativa alla presentazione del Progetto *“per la COSTRUZIONE DI EDIFICIO per XXXXXXXXX e TRE APPARTAMENTI. – Piazza Cavour angolo Via Ridolfi”* datata 26/03/1965; all'interno della medesima pratica risultano altresì presenti:

- Permesso per Costruzioni e per occupazione di suolo pubblico lungo le strade rilasciato in data 10/09/1962;

- il rilascio del Permesso di abitabilità in data 10/12/1965;

- Pratica n. 13637 del 1985, relativa alla relazione per opere compiute di cui all'art. 48 della L. 47/1985, con cui si dichiaravano effettuate le opere di *“realizzazione ascensore; demolizione e realizzazione tramezzari; apertura e chiusura vani porta; diversa distribuzione spazi tecnici”*, datata 19/11/1985;

- Pratica n. 219/88/I, relativa alla concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 per la realizzazione di opere abusive; con cui si sanava sia *“...la difformità di sagoma del fabbricato e la diversa realizzazione rispetto al progetto approvato del piano sottosuolo”* che *“...la realizzazione della terrazza tergo del fabbricato annessa alla unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano secondo”*.

Relativamente alla conformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di accesso e la documentazione rinvenuta nelle citate pratiche edilizie, si segnala come nella Pratica n. 219/88/I siano riportate le rappresentazioni grafiche relative al piano sottosuolo e al piano terreno, mentre per i rimanenti piani fuori terra sono state allegate le relative planimetrie catastali. Nello specifico, la planimetria relativa all'unità immobiliare in parola è quella registrata al n. 2775 del 19/02/1966, con la quale, pertanto, è stato effettuato il confronto con lo stato rilevato per la valutazione di conformità, rilevando quanto di seguito descritto:

- non risulta rappresentata nella planimetria catastale in parola una tramezzatura in materiale leggero presente nella stanza ad angolo tra Via Ridolfi e Piazza Cavour (con la quale è stato generato un ripostiglio non finestrato);

- la parete che nella planimetria catastale separa il WC di dimensioni minori dalla cucina non è presente nello stato di fatto (in cui il locale cucina si estende fino all'unico bagno esistente); nello specifico, in luogo della parete di ingresso del citato locale WC, è stata realizzata una tramezzatura traslata verso la terrazza, creando in tal modo un locale destinato a vano tecnico.

Tali difformità risultano sanabili attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverate ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., con l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a Euro 1.000,00 (comma 5 del medesimo articolo).

Pertanto, nella stima, si è provveduto ad applicare apposita decurtazione volta alla redazione della pratica edilizia e ai relativi pagamenti delle sanzioni nonché dei relativi diritti.

Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Castelfiorentino risulta che il suolo su cui insite l'immobile ricade nel Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale, Sottosistema del Capoluogo - UTOE 1 Centro Storico, nel tessuto TA - Centro Storico Consolidato.

LOTTO 2-3

Con specifico riferimento all'immobile in parola sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di sanatoria per opere edilizie presentata dall'esecutato in data 28/02/1995 prot. n. 3008, in qualità di proprietario di alcuni manufatti posti in Certaldo Via Montebello loc. Cafaggio e catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 1 particelle 21, 49 e 119 destinati ad annessi agricoli tendente ad ottenere, in relazione alle norme di cui all'art. 39 della L.724/94 e s.m.i., la sanatoria di opere edilizie realizzate abusivamente;

- Relativo Permesso di Costruire in sanatoria n. 209/95/051 rilasciato dal Comune di Certaldo in data 09/09/2005.

Non essendo presenti atti relativi a Licenze Edilizie o Permessi di Costruire, si è provveduto a consultare una foto aerea relativa alla zona di interesse del 1965, identificata con la sigla *“OFC 1965 10k propr.IGM-RT esec.volo Istituto Geografico Militare”*: da essa, compatibilmente con la scadente qualità dell'immagine aerea, è possibile desumere che l'immobile fosse già esistente in quella data.

Nell'atto di provenienza del bene, rogitato dal Notaio XXXXX di Castelfiorentino in data 12/03/1990, Repertorio n. 12417, si riporta che *"il fabbricato oggetto del presente atto ... è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967"*.

La strumentazione edilizia del Comune di Certaldo a quell'epoca si basava sul Regolamento Edilizio approvato il 11/05/1929: quest'ultimo disciplinava, *"Nel perimetro dell'abitato comunale l'esecuzione di opere edilizie"* (Art. 1 del Titolo 1- Disposizioni preliminari), specificandone le delimitazioni nel successivo art. 2 (perimetrando, nello specifico, le zone di Certaldo Alto, Certaldo Basso e Villaggio del Fiano).

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare in parola, quindi, non risulta ricompresa nell'ambito di applicazione del citato Regolamento: pertanto, l'immobile non necessitava di alcun permesso per l'edificazione.

Relativamente alla citata Domanda di sanatoria per opere edilizie prot. n. 3008 del 28/02/1995 e alla relativa Concessione in sanatoria, si è appurato che essa è relativa alla *"Costruzione di 4 manufatti ad un piano fuori terra destinati ad annessi agricoli"* posti in Certaldo Via Montebello loc. Cafaggio e catastalmente rappresentati nei fogli di mappa 1, particelle 21, 49 e 119: in particolare, gli stessi fanno riferimento alla *"chiusura di scale a sbalzo preesistenti e manufatti realizzati con pannellature prefabbricate semplicemente ancorati al suolo per mezzo di infissione nel terreno di pali che costituiscono la struttura principale"*.

In dettaglio, all'interno della relazione a firma del tecnico rilevatore, sono descritte le seguenti quattro opere: *"Trattasi di opere realizzate in assenza di concessione ed in particolare:*

- *Utilizzazione del sottoscala prospiciente la via mediante tamponamento in laterizio.*
- *Utilizzazione del sottoscala posto sul retro del fabbricato mediante tamponamento in laterizio e posa in opera di infisso metallico e vetro.*
- *Realizzazione di una struttura in lamiera zincata ondulata con struttura metallica comprendente un box ed una tettoia.*
- *Realizzazione di un box in pannelli di cemento prefabbricato."*

Dalla documentazione fotografica allegata al condono, si evince come i due sottoscala siano effettivamente quelli posti in corrispondenza delle scale di accesso al piano primo e di discesa al resede laterale da cui si accede al piano seminterrato.

Premesso che non risulta dall'istanza di condono univocamente definito il posizionamento dei manufatti nell'ambito delle particelle oggetto della stessa istanza, si espone quanto segue:

- Relativamente al manufatto di cui alla terza alinea, la documentazione fotografica (unitamente alla descrizione e alla rappresentazione in pianta e sezione) rendono verosimile che lo stesso corrisponda a quello presente in sede di accesso all'interno della particella 21 del catasto terreni, con ulteriore accesso anche dal resede laterale dell'unità immobiliare (lato ingresso piano seminterrato).
- Relativamente all'ultimo manufatto, invece, lo stesso appare differente rispetto a quello attualmente presente sul resede pertinenziale del manufatto, essendo quest'ultimo di dimensioni minori e con copertura differente rispetto a quella riportata nella documentazione fotografica dell'istanza di condono.

Pur non essendo presenti all'interno della pratica di condono in parola i prospetti dell'edificio, analizzando la documentazione fotografica relativa al sottoscala prospiciente la via, inoltre, si può notare come la relativa facciata presentava quattro aperture al piano primo (una finestra e una porta finestra nella camera con esposizione a Sud, una finestra nella camera centrale e una finestra nella camera con esposizione a Nord): dallo stato di fatto rilevato in sede di accesso, tuttavia, l'ultima di queste finestre risulta essere stata murata.

Inoltre, in adiacenza alla scala prospiciente la via è stata realizzata una tettoia in legno su cui poggiano dei pannelli solari, ancorata sul lato di maggiore altezza al vano scala e con pilastri in legno poggianti sulla recinzione a costituire l'appoggio di altezza minore. Anche tale manufatto non era presente nella documentazione fotografica relativa alla domanda di sanatoria.

Infine, sul resede laterale che da accesso al piano seminterrato, sono presenti due manufatti: uno in legno di dimensioni pari a circa 4,00 m x 2,00 m e l'altro in ferro di dimensioni leggermente maggiori. Quest'ultimo, come poc'anzi asserito, risulta differente rispetto a quello individuato alla quarta alinea della domanda di sanatoria.

Sempre a seguito dell'accesso per la ricerca di pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico comunale, è stata riscontrata una domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data

01/10/1986 prot. n. 16213 dalla Sig.ra XXXXXXXX, proprietaria delle opere distinte al catasto terreni al foglio 1 particella 50 (prossima al confine con la particella in parola), relative alla realizzazione di una *“recinzioni a delimitazione della strada e di un piazzale, con muri intonacati in parte sormontati da ringhiera in ferro”*. Dalla documentazione fotografica allegata alla domanda e dalle planimetrie in essa riportate, le ringhiere realizzate pare essere quella attualmente presente a confine tra l'unità immobiliare in parola e la strada poderale di accesso. D'altronde, come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXX del 12/03/1990 Repertorio 12417/4619 (atto di acquisto della particella 49 del catasto terreni con relativo fabbricato rurale), all'epoca di presentazione della Domanda *“...il lato Sud del muro di cinta del fabbricato insiste sulla particella 50 del foglio di mappa 1 del N.C.T.: al riguardo la parte venditrice garantisce detto stato dei luoghi ed il conseguente possesso pacifico continuato e manifesto da parte sua da oltre vent'anni”*. L'effettiva annessione di tale porzione è avvenuta successivamente, con atto a firma del Notaio XXXXX del 29/11/2004 Repertorio 26749/12916. Alla citata domanda prot. n. 16213 del 01/10/1986 ha fatto seguito una Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 rilasciata in data 13/04/1991 dal Comune di Certaldo.

Infine, l'esecutato ha presentato in data 26/09/2006 la pratica n. 392/2006 recante Denuncia di Inizio Attività (ai sensi della L.R. 1/2005) relativa ad *“interventi di riporto in terreno agricolo”*: tale pratica, come segnalato all'interno della relazione, è tuttavia relativa alle particelle 120, 121 e 195 (non oggetto del verbale di pignoramento di cui alla presente procedura), adiacenti alla particella 21 del catasto terreni (interessata dal pignoramento).

Relativamente alla descrizione dell'immobile negli atti di provenienza, si osserva come nell'atto di acquisto di Repertorio 12417/4619 del 12/03/1990 rogato dal Notaio XXXXX, l'immobile in parola veniva descritto come *“fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra rialzato, comprendente quattro vani ad uso abitativo compresa cucina nel piano terra rialzato e tre locali di sgombro nel piano seminterrato”*. Nella descrizione, pertanto, non sono stati citati i locali presenti al piano primo.

Osservando la conformazione del manufatto, in ogni caso, appare inverosimile che lo stesso sia stato oggetto di sopraelevazione (dal momento che il corpo di fabbrica risulta esteriormente unitario, senza la presenza di lesioni o elementi architettonici che lascino presagire un innalzamento della copertura successivamente alla realizzazione dell'opera), ritenendo lo scrivente maggiormente probabile che si sia trattato di una descrizione omessa in virtù delle caratteristiche di ruralità del fabbricato stesso. Oltremodo, dalla documentazione fotografica e dalla relazione presentata con la Domanda di sanatoria prot. n. 3008 del 28/02/1995, la scala risultava già esistente, così come il primo piano dell'edificio.

Si osserva, infine, che nulla è stato rinvenuto agli atti relativamente alla deruralizzazione del fabbricato, divenuto civile abitazione solo catastalmente con costituzione del 10/05/2011.

Pertanto, essendo sopravvenute delle variazioni rispetto all'ultimo atto documentato depositato all'Ufficio Tecnico Comunale (Permesso di Costruire in sanatoria n. 209/95/051), è necessario, onde sanare le non conformità descritte e rendere il fabbricato idoneo alla reale destinazione d'uso, procedere alla domanda di deruralizzazione dello stesso (con corresponsione dei relativi oneri di deruralizzazione di cui alla L.R. 65/2014), contestualmente alla richiesta di sanatoria delle difformità rilevate. Relativamente a queste ultime, in ogni caso, non tutte risultano compatibili con la strumentazione urbanistica comunale. In particolare:

- I due manufatti in legno ed acciaio presenti sulla porzione di resede al confine con la particella 121 del foglio 1, non risultano sanabili perché di dimensione superiore a quella consentita dal Regolamento Urbanistico;
- La tettoia in legno antistante la scala prospiciente la strada poderale di accesso, non presenta le adeguate condizioni di sicurezza strutturale, oltre che risultare incompatibile, nello stato di fatto, con la strumentazione urbanistica.

Le citate difformità, pertanto, non risultano sanabili, con conseguente necessità di ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la demolizione/smontaggio dei relativi manufatti. Di ciò si è tenuto conto nella stima decurtando dalla stessa i relativi oneri.

Relativamente alla finestra murata in difformità rispetto alla documentazione fotografica presentata con la Domanda di sanatoria per opere edilizie n. 3008/1995, la stessa configura una modifica di prospetto, sanabile pertanto con un Permesso di Costruire in sanatoria, fatta salva diversa pronuncia del responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'art. 36 c.3 del DPR 380/2001 (tra

l'altro, tale opera ha generato una diminuzione della superficie aero-illuminante della camera, la quale rimane comunque superiore al minimo valore previsto dal DM del 05/07/1975 – rapporto minimo pari a 1:8) e in subordine al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. I costi della relativa pratica e i relativi oneri sono stati considerati nella stima decurtandoli dalla stessa.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, presenta inoltre difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare, due locali individuati in planimetria catastale quali W.C. (uno al piano terreno, l'altro al piano primo nell'angolo Nord del fabbricato), sono allo stato di fatto utilizzati come ripostiglio (essendo tra l'altro privi di sanitari ed impianti idrico e di scarico).

Emergono inoltre ulteriori lievi difformità dovute ad inesatta rappresentazione grafica.

Per tutto quanto sopra si dovrà provvedere alla presentazione, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, di un aggiornamento per variata distribuzione di spazi interni; anche di ciò si è tenuto conto nella stima decurtando dal valore finale il costo necessario per tale attività tecnica.

Dal Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Certaldo risulta che il suolo su cui insiste l'immobile e l'appezzamento di terreno ricadono:

- nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in sottozona <E1.pc> SISTEMA DELLA COLLINA INTERMEDIA E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI;
- nel Piano Operativo adottato, in sottozona <E1.pc> SISTEMA DELLA COLLINA INTERMEDIA E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI (corrispondente alla zona omogenea 'E' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

Nel suddetto immobile devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 66 del 29/07/2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20/12/2010 e successive varianti, e dal Piano Operativo adottato con Del. C.C. n. 7 del 11/02/2019.

Nell'area in oggetto vige inoltre un vincolo idrogeologico, come si evince dalla Tavola V1C (*"Vincolo idrogeologico – Vincoli derivanti da infrastrutture"*) del Regolamento Urbanistico Comunale.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

LOTTO 1

L'immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura, con ordine di liberazione già emesso.

LOTTO 2-3

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato e consorte e sono, pertanto, da ritenersi liberi.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

LOTTO 1

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

LOTTO 2-3

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

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 93.789,00=

OFFERTA MINIMA: € 70.341,75=

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c.): € 4.000,00=

LOTTO 2-3

PREZZO BASE: € 170.175,00=

OFFERTA MINIMA: € 127.631,25=

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c.): € 6.000,00=

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima ed eventuali integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, viene posto in vendita nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, ed in particolare della Legge 47/1985 e al D.M. 37/2008, e successive modificazioni, ed alle altre vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali), **sono a carico dell'acquirente** mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti ex art. 586 c.p.c., **sono a carico della procedura.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net

Portale del gestore della vendita: www.spazioaste.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Maffia

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno formulare, personalmente o per mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, a pena di inefficacia e di esclusione, **esclusivamente** con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, all'interno del portale **www.spazioaste.it**, (previa registrazione: si veda il paragrafo "Sintesi delle modalità di partecipazione"), attraverso la funzione "Invia offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel manuale utente disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari richiesti dal presente avviso (si veda il paragrafo "Contenuto dell'offerta"), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica - questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015) oppure in alternativa per il tramite di una qualsiasi casella pec, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende formulare l'offerta, purché in tal caso l'offerta sia firmata digitalmente. Si raccomanda di non

tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 sarà 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.

Il portale non accetta le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami, se, per un qualsiasi motivo, le attività non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel portale stesso in modo segreto.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare o assistere ad una vendita telematica è necessario registrarsi al Portale. Per effettuare la registrazione cliccare sulla voce “Accedi/Registrati” posta in alto a destra in home page. Inserire nel form di registrazione tutti i dati obbligatori richiesti; scegliere successivamente una “username” e una “password” che saranno poi utilizzate per effettuare l'accesso al Portale.

È possibile registrarsi in qualità di Persona Fisica o Persona Giuridica. In caso di registrazione come Persona Giuridica compilare anche la sezione “Dati Società” spuntando la voce “Rappresentante legale di società”.

Completata la compilazione del form di registrazione, prendere visione del regolamento del sito e dell'informativa privacy, posti a fondo pagina e per accettarne i termini e completare la prima fase di registrazione cliccare sul pulsante “Accetta Condizioni e Crea Utente”, quindi confermare l'utenza attraverso il link che verrà inviato per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato, l'utente potrà accedere al Portale delle vendite immobiliari cliccando sulla voce “Accedi/Registrati” posta in alto a destra, selezionando “Vendite immobiliari” e inserendo la “username” e la “password” scelte durante la registrazione.

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 a sistema. Le comunicazioni saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita per via telematica 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 (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 e-mail.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 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, pari o superiore all'offerta minima, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- 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 (si veda il paragrafo "modalità di versamento della cauzione");
- 4) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00= che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione (si veda il paragrafo "modalità versamento dell'imposta di bollo");
- 5) 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;
- 6) se l'offerta è effettuata **dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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 - 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 (N.B.: il richiamo "al titolare della casella di posta elettronica certificata" previsto nell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 non è allo stato operativo);
- 10) se l'offerta è presentata per mezzo di **avvocato**, deve essere allegata la procura notarile con data certa anteriore, o pari, al termine di scadenza di presentazione delle offerte. In caso di offerta per persona da nominare, la procura dovrà essere invece depositata insieme alla dichiarazione di nomina;
- 11) 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;
- 12) 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;

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

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

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al **10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione (con causale "**versamento cauzione**") - senza alcun riferimento al numero di R.E. della procedura) si effettua mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **ChiantiBanca - Credito Cooperativo Soc. Coop., Filiale di Firenze 3**, intestato a **ESEC. IMM. 224/2019 - IBAN: IT25G0867302802000000323516**.

Al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente, il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere prudenzialmente effettuato almeno **cinque giorni lavorativi prima dell'asta**. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, sarà restituita la somma versata con bonifico a titolo di cauzione. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

Il bollo virtuale pari ad € 16,00= dovrà essere pagato esclusivamente in modalità telematica, tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica tramite apposita funzione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e all'eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e dunque risultare on line.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dal gestore della vendita all'indirizzo pec del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle offerte. La pec ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "Partecipa" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse. Inserire nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici di identificazione ricevuti e cliccare su "Accedi" dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa privacy.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o divulgarli a terzi. I codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma SpazioAste.

All'orario stabilito, il professionista referente della vendita apre l'aula virtuale e inizia le operazioni di vendita. L'aula virtuale si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura. Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Per confermare la propria presenza all'interno dell'aula virtuale, visualizzare le operazioni di vendita e partecipare alla gara telematica, cliccare sul pulsante "Vai all'aula virtuale" e successivamente sul pulsante "Conferma la presenza".

Alle operazioni di vendita possono prendere parte come "SPETTATORE" con modalità telematiche, previa autorizzazione da parte del professionista delegato, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati. Per inviare una richiesta per assistere ad una gara telematica è necessario identificare l'annuncio di vendita d'interesse all'interno del portale. Visualizzata la scheda di

dettaglio dell'immobile, cliccare sul pulsante "Partecipa". Cliccare poi sul pulsante "Assisti alla vendita". Compilare il form di richiesta inserendo tutti i dati necessari e cliccare sul pulsante "Richiedi credenziali" per inoltrare il form. La richiesta deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal sottoscritto professionista referente della procedura. A seguito dell'approvazione, 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.

ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

Nel giorno e nell'orario stabilito per la vendita, il professionista delegato, procederà, previa apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "**SINCRONA TELEMATICA**" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega.

Il professionista 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 prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione; **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.**

Il professionista delegato provvederà quindi 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e meglio specificato sopra nel paragrafo "modalità di versamento della cauzione", **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

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.** Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare l'importo da versare direttamente alla banca o istituto ove le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (compenso del professionista delegato e del Custode, spese legali del creditore procedente, spese vive) superino il 15% del prezzo ricavato. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Ove nel termine di 20 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, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, che ne fa esplicita 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.

In ogni caso, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

PUBBLICAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.firenze.giustizia.it**, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito **www.isveg.it**;

c) mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.:

- dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita, da parte di Astalegale.net S.p.A., sul giornale a rilevanza locale **"Newspaper Aste"**, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul periodico quindicinale **"Aste Giudiziarie"** Edizione nazionale, in versione digitale.

VISITE E INFORMAZIONI

L'immobile potrà essere visionato, previo appuntamento da prendere mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), con il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze con sede legale in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 12, tel. 055.2340831 - www.isveg.it.

Nei dettagli dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "prenota visita immobile", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato tel. 055.6278459, cell. 328.8110127 ed e-mail: cristinamaffia@libero.it.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Firenze, Via Alfredo Oriani n. 1, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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

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

Firenze, lì 23 marzo 2026

Il Professionista delegato
Avv. Cristina Maffia