

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga
Avviso di vendita delegata a professionista ex art.591bis c.p.c.
Procedura esecutiva n.388/2015 – R.G.E. – Lotto unico
(asta telematica)

Il sottoscritto **Avv. Giacomo Sarti Rosati**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del **23/11/2018** e successiva proroghe del **3/1/2022** e del **19/9/24** nella procedura esecutiva **n.388/2015 R.G.E.**, 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 all'art. 3 D.M. n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **1/7/2026** alle ore **16.00**, 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 beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: “Complesso immobiliare storico tutelato, denominato “*Villa*” e “*Fattoria*” di Cambiano, costituito da villa padronale, fattoria, colonica, annessi, parco monumentale, terreni a bosco e agricolo, situato in Comune di Castelfiorentino (FI), località Cambiano, Via di Cambiano Alto snc e con accesso monumentale dalla strada regionale 429 della Val d'Elsa. Il complesso si compone dei seguenti beni, da intendersi come “aree virtuali”, meglio descritte dalla perizia in atti:

A) VILLA DI CAMBIANO – Piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Castelfiorentino, Via di Cambiano Alto, e precisamente del complesso immobiliare denominato “*Villa di Cambiano*”, costituito da una villa padronale storica, annessi e da appezzamento di terreno di contorno. Il complesso immobiliare di circa 1.353 mq. di superficie catastale, escluse aree scoperte di circa 1.000 mq., è costituito da:

A.1) Villa padronale: Composta al piano terreno, da cinque ampi vani, oltre due wc-bagno, disimpegni, ex loggiato adibito a corridoio e accesso alle rampe di scala interne; al piano primo, cui si accede da rampe di scale interne, da sei ampi vani, oltre galleria adibita a corridoio, wc, bagno ed accessori; al piano secondo, cui si accede da rampe di scale interne, da tre ampi vani, oltre a galleria adibita a corridoio, locali accessori e due bagni/wc; al piano interrato, cui si arriva da rampa di scale indipendenti con accesso attraverso corte interna condominiale, da due vani posti sulla destra per chi scende le scale, un vano posto sulla sinistra sempre per chi scende le scale, che prosegue con un lungo cunicolo fuori dalla sagoma dell'edificio principale, sottostante parte del resede in proprietà esclusiva della Villa.

A.1.b) Piccolo fabbricato: in corpo staccato (ex guardiola di avvistamento) con resede annesso, in passato adibito anche a forno, in mediocri condizioni generali, posto in angolo tra la Strada Regionale 429 della Val d'Elsa e la Via di Cambiano Alto.

A.1.c) Oratorio privato (cappella): posto al piano terreno della Villa, con accesso indipendente, attraverso il resede in proprietà esclusiva, dalla prima porta sulla sinistra per chi guardi il prospetto

sud/est (laterale destro), e accesso secondario dalla porta collocata sotto l'arco di accesso alla corte interna e precisamente la prima sulla sinistra per chi entri.

A.2) Appezamento di terreno, in parte a verde monumentale (ex giardino all'italiana e resedi circostanti l'intero complesso monumentale descritto) e in parte a seminativo arborato (comprendente il viale di accesso che da via Val d'Elsa – S.R. n° 429 – conduce alla Villa e le aree circoscritte tra il viale alberato e la suddetta strada della Val d'Elsa). In particolare, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia, gli appezzamenti di terreno ricadono nel “*Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale, Sottosistema delle Frazioni – UTOE 12/Cambiano.*”, le particelle 17, 18, 19, 21, 517, 549, 550, 551, 552, 566, 567, 568, 569, 570 e 572 sono ricomprese “*in area a verde privato da tutelare – verde monumentale.*”; le particelle 559 e 560 sono ricomprese “*in parte in area agricola di margine con particolare tutela e in parte nel tessuto TN- tessuti caratterizzati da scarso ordine*”; le particelle 557, 558, 561 e 563 sono ricomprese “*in parte in area a verde privato da tutelare – verde monumentale e in parte in area agricola di margine con particolare tutela*”; la particella 46 è ricompresa “*in parte in area a verde privato da tutelare – verde monumentale e in parte nel Tessuto TA – Centri storici consolidati*”; infine la particella 556 è ricompresa “*in area agricola di margine con particolare tutela.*”

B) FATTORIA DI CAMBIANO – Piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Castelfiorentino (FI), Via di Cambiano Alto, e precisamente del complesso immobiliare denominato “*Fattoria di Cambiano*”, costituito da un fabbricato a forma di “U” (la Fattoria), disposto attorno ad una corte interna ad uso comune con la Villa, da un fabbricato Colonico, ad esso parzialmente collegato e da un annesso agricolo autonomo, oltre che da appezzamento di terreno di contorno ai fabbricati. L'intero complesso immobiliare ad uso agricolo, di servizio e a civile abitazione, con ambienti ristrutturati, parzialmente ristrutturati, altri mantenuti e altri in pessimo stato di manutenzione, è costituito da:

B.1) Fabbricato a forma di “U”: Composto al piano interrato, da un vano ad uso cantina avente accesso dall'interno dall'ampio vano ad uso salone posto al piano terra, avente accesso quest'ultimo sull'esterno dai lati nord-ovest e sud-est e un altro accesso sul lato sud-ovest dalla corte interna a comune, è presente inoltre all'interno del salone, sull'estremità del lato nord-est, una scala che conduce al piano primo, con piccolo ripostiglio sottoscala, e al disotto del primo pianerottolo due ulteriori accessi interni ed affiancati tra loro: il primo immette ad un locale intercluso e seminterrato ad uso bagni-wc a servizio di questo immobile, il secondo immette nei locali ad uso cucine, al piano terra del fabbricato colonico; da un vano anch'esso ad uso salone, collegato, tramite un portale di recente realizzazione, con l'altro salone sopra descritto, avente accesso dalla corte a comune lato sud-est e dal prospetto principale dal lato nord-ovest; da un vano ad uso magazzino con annesso ripostiglio, posto nell'altra ala del fabbricato, avente accesso dalla corte a comune lato sud-est e accesso dal pianerottolo interno del vano scale che collega questo piano con il piano ammezzato, di cui di seguito; al piano ammezzato, lato sud-est, da un unico grande vano (ex appartamento ad uso civile abitazione), libero da tramezzature e al grezzo con unico accesso dalle rampe di scale che dal pianerottolo posto al piano terra. consente l'accesso al suddetto locale; da due locali intercomunicanti, lato nord-ovest, attualmente non fruibili e non accessibili a seguito dell'ultima ristrutturazione eseguita sul fabbricato; al piano primo, da un ampio vano ad uso salone, avente cinque accessi indipendenti esterni sul versante nord-est ed un altro accesso attraverso scala interna collegata all'ampio vano ad uso salone al piano terra di cui si è detto; da un unico grande vano al grezzo, lato sud-est, avente attualmente un unico accesso dal suddetto ampio vano al piano ad uso salone di cui si è detto, in parte con solaio sezionato e predisposto per il collegamento alla scala che

già serve il piano ammezzato sulla stessa verticale; da due vani, lato nord-ovest, attualmente in stato precario avente unico accesso dal suddetto ampio vano ad uso salone di cui si è detto; al piano secondo e terzo, da due vani, ai rispettivi piani, in proiezione sovrastanti, coincidenti con lo sviluppo verticale a torre del fabbricato, inaccessibili ed impraticabili in quanto mancanti dei solai di calpestio.

B.2) Fabbricato colonico: ad uso civile abitazione, magazzini, locali di deposito e in parte a ex cucina per grandi eventi, collegato al fabbricato a forma di "U", che si sviluppa su tre livelli, ed è composto: al piano terra, da tre locali ad uso magazzino tra loro comunicanti e con accessi indipendenti dall'esterno, il primo, dal lato sud-est e i restanti due dal lato sud-ovest del fabbricato; da un unico grande locale a magazzino, con accesso esterno, tramite ampie vetrate sul prospetto principale, lato sud-ovest e con annesso magazzino/dispensa quest'ultimo posto nella parte tergaie lato nord-ovest del fabbricato; da sottoscala e ripostiglio con unico accesso interno dal grande locale ad uso ex cucina di cui si è detto; al piano primo e secondo, da due appartamenti ad uso civile abitazione popolare, in mediocri condizioni, aventi accesso dal resede condominiale a comune tramite portone posto sul prospetto principale dell'edificio, lato sudovest, e costituiti, il primo, con accesso sulla destra guardando la scala condominiale, da soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano primo e da un locale ad uso mansarda al piano secondo, raggiungibile tramite scala interna all'abitazione; il secondo, con accesso sulla sinistra guardando la scala condominiale, da ingresso, soggiorno, due camere matrimoniali, cucina e bagno al piano primo, e da un piccolo locale sottotetto al piano secondo.

B.3) Annesso agricolo: Composto da due locali ad uso magazzino al piano terra in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con parte della copertura crollata.

B.4) Ampio appezzamento di terreno, in parte a resede circostante l'intero fabbricato colonico e l'annesso agricolo, in parte a seminativo, seminativo arborato e bosco ceduo. In particolare, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia, gli appezzamenti di terreno ricadono nel "*Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale, Sottosistema delle Frazioni - UTOE 12/Cambiano.*", la particella 553 è ricompresa "*in area a verde privato da tutelare - verde monumentale.*"; le particelle 63,64, 571 e 555 sono ricomprese "*in parte in area a verde privato da tutelare - verde monumentale e in parte in area agricola di margine con particolare tutela*"; le particelle 61, 62, 196 e 554 sono ricomprese "*in area agricola di margine con particolare tutela.*".

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 redatta dall'**Arch. Donato Sabia** in data **12/5/18**, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Si fa presente che dall'ultima relazione del custode giudiziario del 9/9/25 risulta che, in esito a plurimi accessi abusivi ai beni immobili, quest'ultimi hanno subito gravi danneggiamenti per i quali il Giudice tuttavia non ha ritenuto sussistere la necessità di provvedere a una nuova stima del valore del compendio pignorato attesa l'ulteriore riduzione del prezzo posto a base d'asta.

Gli immobili sono liberi.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Firenze, Comune di **Castelfiorentino (FI)**, quanto ai **Fabbricati**, al **C.F.**, al **Foglio 16, Part. 566, 567 Sub.501, 567 Sub.502, 567 Sub.503, 567 Sub.504, 567 Sub.505, 567 Sub.506, 567 Sub.507, 568, 569 Sub.501,**

Avv. Giacomo Sarti Rosati

Patrocinante in Cassazione

Viale Spartaco Lavagnini n.41 - 50129 Firenze

Tel. e Fax 055/4288343

E-mail: giacomosarti@tin.it

PEC: giacomo.sartirosati@firenze.pecavvocati.it

550, 567 Sub.500, 570 Sub.500, 570 Sub.501, 517; quanto agli enti urbani/resedi, al C.F., al Foglio 16, P.lle 17, 18, 21, 567 Sub.508; e quanto ai terreni, al C.T., al Foglio 16, P.lle 19, 46, 61, 62, 63, 64, 196, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 563, 566, 567, 568, 569, 570, 571 e 572.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio le porzioni immobiliari di cui trattasi, risultavano affette da difformità urbanistiche, sanabili e per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 V comma D.p.r. n.380/01, all'art.40 della Legge n.47/85 e all'art.140 della L.R. n.1/05. Il costo delle spese, dei lavori e degli oneri necessari per la regolarizzazione è stato prudenzialmente quantificato dal CTU nella somma di € 15.000,00 circa.

Si fa inoltre presente che l'intero complesso immobiliare è sottoposto alla prelazione artistica in forza del vincolo monumentale di cui al D.M. del 10/10/1913 emesso dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge n.364/1909, recepito poi dalla Legge n.1089/1939, nonché dal Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 16/3/1996 rep. 10.787 regolarmente trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 14/5/1998 al Reg. Part. N.1830. Al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altre Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art.61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata. Detto provvedimento conserva piena efficacia per le disposizioni di cui all' art.128 comma 2 del Decreto Legislativo 42/2004. Si fa in ultimo presente che sul complesso immobiliare gravano gli ulteriori vincoli di cui alle pagg.103-109 dell'elaborato peritale.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo non inferiore ad € 1.600.000,00.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € 1.200.000,00.

REGIME FISCALE

Il soggetto esecutato non ha esercitato l'opzione IVA ex art.10 I comma n.8bis e n.8ter D.p.r. n.633/72, quindi il trasferimento immobiliare è soggetto alle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

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 il quinto giorno precedente l'asta (ovvero entro le 23.59 del 26/6/26)**, personalmente o a mezzo di Avvocato – se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; l'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 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.

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.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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. n.388/2015”, IBAN IT34V0103002800000008212784; e dovrà recare come causale la sola dizione *“versamento cauzione”*, senza altre indicazioni; si ricorda che il **bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell’asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;

4) **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;

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;**

10) 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.

11) **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.

12) la dichiarazione di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile, nonché sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale 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

Avv. Giacomo Sarti Rosati

Patrocinante in Cassazione

Viale Spartaco Lavagnini n.41 - 50129 Firenze

Tel. e Fax 055/4288343

E-mail: giacomosarti@tin.it

PEC: giacomo.sartirosati@firenze.pecavvocati.it

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).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Ai sensi dell'art.26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto. b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato. c) Avvocato per persona da nominare.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle 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.

Il Delegato provvederà 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, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'indicazione dell'aggiudicatario.

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.

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro cinque minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 50.000,00.

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.

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 5 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 centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito 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

Avv. Giacomo Sarti Rosati

Patrocinante in Cassazione

Viale Spartaco Lavagnini n.41 – 50129 Firenze

Tel. e Fax 055/4288343

E-mail: giacomosarti@tin.it

PEC: giacomo.sartirosati@firenze.pecavvocati.it

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.** A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, **il Professionista Delegato inviterà la Banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo Pec – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto;** nei dieci giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine, 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 giorni 20 dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della 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 una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, 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 G.E..

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

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.

Avv. Giacomo Sarti Rosati

Patrocinante in Cassazione

Viale Spartaco Lavagnini n.41 - 50129 Firenze

Tel. e Fax 055/4288343

E-mail: giacomosarti@tin.it

PEC: giacomo.sartirosati@firenze.pecavvocati.it

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

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055/2340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite **telefonticamente** presso lo Studio del Professionista Delegato il lunedì dalle 16.00 alle 18.00 al recapito telefonico 055/4288343, ovvero inviando **mail** a giacomosarti@tin.it.

Firenze, 16/3/2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Giacomo Sarti Rosati