

TRIBUNALE DI FIRENZE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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

Procedura esecutiva n. 794/2014 + 91/2021 – Lotti 2-3-4-5-6

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Laura Borino, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17.07.2023, nella procedura esecutiva n. 794/2014 + 91/2021 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che le stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica,

avvisa

- che il giorno **12 novembre 2026 alle ore 9.30** e ss 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 sincrone** degli immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO 2 – vendita ore 9,30****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà di fabbricato residenziale, sito nel Comune di Reggello (FI), Via Ponte Vecchio n. 3, formato da **due unità immobiliari** e costituito da

quattro vani più accessori al piano primo, cinque vani più accessori al piano terra, quattro cantine più accessori al piano seminterrato1 e un vano più accessori al piano seminterrato 2.

L'accesso al fabbricato da via Ponte Vecchio 3 è costituito dalla particella 108 privata di una parte per la realizzazione del piazzale del fabbricato in corso di realizzazione antistante, la cui consistenza si aggira intorno a circa 420,00 mq e su cui andrà a gravare un diritto di passo a favore degli inquilini dei terra tetto identificati ai lotti 3, 4 e 5 della perizia

Per una migliore descrizione delle unità immobiliari si rimanda alla perizia delli'Arch. Maestrelli, depositata in atti

DATI CATASTALI.

Il bene è rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, nel foglio di mappa 87, dalla particella 108, sub 501 (piano T-S1-S2) cat. A/4, cl 3 consistenza 7,5 vani, sup catastale 155mq (escluse aree scoperte) rendita catastale € 600,38 e sub 502 (piano T-1), cat. A/4, cl.3, consistenza 6 vani, superficie catastale 94 mq, rendita catastale € 480,30.

Sono inoltre presenti i seguenti beni a comune non censibili: foglio 87, part 108 sub. 500 (strada di penetrazione a comune con le unità immobiliari identificate dalla part. 108 sub 501 e 502)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è attualmente libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in € **170.000,00** (centosettantamila/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad €

127.500,00 (centoventisettemilacinquecento/00).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 5.100,00 (cinquimilacento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come risulta dalla perizia depositata dell'Arch. Leonardo Maestrelli, a cui integralmente si rinvia, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per

l'Edilizia Privata del Comune di Reggello, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in data anteriore al 01.09.1967.

Seguono quindi le seguenti pratiche edilizie:

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 354 del 22.07.1995, per la costruzione di serra al piano seminterrato;
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 355 del 22.07.1995, per l'ampliamento di capanna e forno (locali ad oggi demoliti);
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 356 del 22.07.1995, per la costruzione di terrazza derivata dalla copertura del piano terreno ad uso cantina;
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 357 del 22.07.1995, per la costruzione di cantina.

Non risultano dalla CTU altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Sempre dalla CTU, confrontando lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati, sebbene la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata, si evidenziano alcune differenze ed in particolare:

- differenza nell'altezza utile interna dei locali.

Per le differenze di altezze interne derivanti da un'errata rappresentazione grafica degli elaborati grafici allegati alle suddette concessioni edilizie in sanatoria, il CTU ha ritenuto possibile richiedere una rettifica al condono già presentato per esatta rappresentazione grafica, con importo globale stimato per la legittimazione urbanistica di quanto rilevato pari ad € 5.000,00 a carico dell'acquirente.

Per maggiori precisazioni in merito alla descrizione dell'immobile, si

rimanda alla perizia depositata in atti.

LOTTO 3 – vendita ore 10,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di terra tetto residenziale, sito nel Comune di Reggello (FI), Via Ponte Vecchio, costituito da una unità immobiliare in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, catastalmente ancora non identificata ma ricadente nel foglio di mappa 87 particella 986 (già particelle 108, 253 e 365) facente parte di un più ampio fabbricato posto nel lato destro di chi guarda il prospetto su via ponte vecchio e costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 3 di Via Ponte Vecchio. Nella strada interna identificata dalla particella 108 (legata alla residenza d'epoca di cui al lotto 2) si trova l'accesso carrabile al piazzale a comune con le altre due unità immobiliari in corso di realizzazione (lotti 4 e 5)

Per una migliore descrizione delle unità immobiliari si rimanda alla perizia dell'Arch. Maestrelli, depositata in atti

DATI CATASTALI.

Il bene, costituito da una unità immobiliare in corso realizzazione, non è ancora identificato catastalmente, ma ricade nel Foglio di mappa 87, particella 987 (già part. 108, 253 e 365) rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello.

Il CTU precisa che l'area di sedime del nuovo fabbricato in corso di realizzazione costituito da n. 3 terra tetto (lotti 3-4-5) ancora non catastalmente identificati, è stata riunita nella particella 986 del Foglio di mappa 87 in data 28.08.2018 pratica FI 0102123 ed è stato indicato il bene

come categoria F3, ossia bene in corso di definizione. In ogni caso, l'aggiudicatario anche di un unico lotto, avrà la possibilità, al termine dei lavori edili di finitura dell'immobile, di effettuare una variazione catastale inserendo in atti dell'agenzia del territorio sia la nuova planimetria dell'immobile sia il nuovo identificativo catastale (nuovo subalterno della part. 986) e di conseguenza la rendita catastale necessaria al pagamento delle imposte.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene, essendo ancora in corso di costruzione, è attualmente libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in € **180.000,00** (centoottantamila/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € **135.000,00** (centotrentacinquemila/00).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 5.500,00 (cinquimilacinquecento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso

di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come risulta dalla perizia depositata dell'Arch. Leonardo Maestrelli, a cui integralmente si rinvia, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in forza di:

- permesso a costruire n. 68 del 11.05.2006, a cui seguiva il Permesso a Costruire, pratica n. 0809766 del 21.04.2008, variante in corso d'opera la precedente, mai rilasciato dal Comune di Reggello.

Non risultano dalla CTU altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Sempre dalla CTU, considerato che il fabbricato è in corso di realizzazione e si trova allo stato "grezzo" senza murature perimetrali di tamponamento, risulta approssimativo il confronto tra lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati. Da una prima analisi risulta al CTU che la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata e non si evidenziano particolari differenze, per cui l'immobile, a detta del tecnico, si può considerare alla data del

sopralluogo urbanisticamente conforme. Tuttavia il CTU precisa che la piena legittimità verrà raggiunta al completamento delle opere a seguito del giusto titolo edilizio abilitativo (SCIA) rispettando le misure “al finito” del fabbricato.

Per maggiori precisazioni, si rimanda alla perizia depositata in atti.

LOTTO 4 – vendita ore 10,30

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di terra tetto residenziale, sito nel Comune di Reggello (FI), Via Ponte Vecchio, costituito da una unità immobiliare in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, catastalmente ancora non identificata ma ricadente nel foglio di mappa 87 particella 986 già particelle 108 e 253) facente parte di un più ampio fabbricato posto nel centro per chi guarda il prospetto su via ponte vecchio e costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 3 di Via Ponte Vecchio. Nella strada interna identificata dalla particella 108 (legata alla residenza d'epoca di cui al lotto 2) si trova l'accesso carrabile al piazzale a comune con le altre due unità immobiliari in corso di realizzazione (lotti 3 e 5)

Per una migliore descrizione delle unità immobiliari si rimanda alla perizia dell'Arch. Maestrelli, depositata in atti

DATI CATASTALI.

Il bene, costituito da una unità immobiliare in corso realizzazione, non è ancora identificato catastalmente, ma ricade nel Foglio di mappa 87, particella 987 (già part. 108 e 253) rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello.

Il CTU precisa che l'area di sedime del nuovo fabbricato in corso di realizzazione costituito da n. 3 terra tetto (lotti 3-4-5) ancora non catastalmente identificati, è stata riunita nella particella 986 del Foglio di mappa 87 in data 28.08.2018 pratica FI 0102123 ed è stato indicato il bene come categoria F3, ossia bene in corso di definizione. In ogni caso, l'aggiudicatario anche di un unico lotto, avrà la possibilità, al termine dei lavori edili di finitura dell'immobile, di effettuare una variazione catastale inserendo in atti dell'agenzia del territorio sia la nuova planimetria dell'immobile sia il nuovo identificativo catastale (nuovo subalterno della part. 986) e di conseguenza la rendita catastale necessaria al pagamento delle imposte.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene, essendo ancora in corso di costruzione, è attualmente libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in € **190.000,00** (centonovantamila/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € **142.500,00** (centoquarantaduemilacinquecento).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 5.700,00 (cinquimilasettecento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R.

131/1986; a tal fine dovrà depositare, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come risulta dalla perizia depositata dell'Arch. Leonardo Maestrelli, a cui integralmente si rinvia, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in forza di:

- permesso a costruire n. 68 del 11.05.2006, a cui seguiva il Permesso a Costruire, pratica n. 0809766 del 21.04.2008, variante in corso d'opera la precedente, mai rilasciato dal Comune di Reggello.

Non risultano dalla CTU altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Sempre dalla CTU, considerato che il fabbricato è in corso di realizzazione e si trova allo stato "grezzo" senza murature perimetrali di tamponamento,

risulta approssimativo il confronto tra lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati. Da una prima analisi risulta al CTU che la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata e non si evidenziano particolari differenze, per cui l'immobile, a detta del tecnico, si può considerare alla data del sopralluogo urbanisticamente conforme. Tuttavia il CTU precisa che la piena legittimità verrà raggiunta al completamento delle opere a seguito del giusto titolo edilizio abilitativo (SCIA) rispettando le misure "al finito" del fabbricato.

Il CTU precisa altresì che nel resede frontale in aderenza all'unità immobiliare identificata come lotto 5 vi è stato un ampliamento del fabbricato confinante che ha ridotto la superficie del resede stesso di circa 1,20 m. L'ampliamento del lotto 5 sarà soggetto a sanatoria quindi non rimosso, per cui il resede rimarrà ridotto, come visibile allo stato dei luoghi. In ragione di quanto sopra, per il lotto in oggetto dovrà essere presentata una Sanatoria per Accertamento di Conformità in modo da depositare una planimetria conforme allo stato dei luoghi, il tutto con un costo complessivo stimato dal CTU in € 3.000,00 a carico dell'acquirente.

Per maggiori precisazioni, si rimanda alla perizia depositata in atti.

LOTTO 5 – vendita ore 11,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di terra tetto residenziale, sito nel Comune di Reggello (FI), Via Ponte Vecchio, costituito da una unità immobiliare in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, catastalmente ancora non identificata ma ricadente nel foglio di mappa 87 particella 986 (già particelle 108, 253 e 365) facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato sinistro di chi

guarda il prospetto su via ponte vecchio e costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 3 di Via Ponte Vecchio. Nella strada interna identificata dalla particella 108 (legata alla residenza d'epoca di cui al lotto 2) si trova l'accesso carrabile al piazzale a comune con le altre due unità immobiliari in corso di realizzazione (lotti 3 e 4)

Per una migliore descrizione delle unità immobiliari si rimanda alla perizia dell'Arch. Maestrelli, depositata in atti

DATI CATASTALI.

Il bene, costituito da una unità immobiliare in corso realizzazione, non è ancora identificato catastalmente, ma ricade nel Foglio di mappa 87, particella 987 (già part. 108, 253 e 365) rappresentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello.

Il CTU precisa che l'area di sedime del nuovo fabbricato in corso di realizzazione costituito da n. 3 terra tetto (lotti 3-4-5) ancora non catastalmente identificati, è stata riunita nella particella 986 del Foglio di mappa 87 in data 28.08.2018 pratica FI 0102123 ed è stato indicato il bene come categoria F3, ossia bene in corso di definizione. In ogni caso, l'aggiudicatario anche di un unico lotto, avrà la possibilità, al termine dei lavori edili di finitura dell'immobile, di effettuare una variazione catastale inserendo in atti dell'agenzia del territorio sia la nuova planimetria dell'immobile sia il nuovo identificativo catastale (nuovo subalterno della part. 986) e di conseguenza la rendita catastale necessaria al pagamento delle imposte.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene, essendo ancora in corso di costruzione, è attualmente libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in € **180.000,00** (centoottantamila/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € **135.000,00** (centotrentacinquemila/00).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 5.400,00 (cinquimilaquattrocento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio

impositivo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come risulta dalla perizia depositata dell'Arch. Leonardo Maestrelli, a cui integralmente si rinvia, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in forza di:

- permesso a costruire n. 68 del 11.05.2006, a cui seguiva il Permesso a Costruire, pratica n. 0809766 del 21.04.2008, variante in corso d'opera la precedente, mai rilasciato dal Comune di reggello.

Non risultano dalla CTU altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Sempre dalla CTU, considerato che il fabbricato è in corso di realizzazione e si trova allo stato "grezzo" senza murature perimetrali di tamponamento, risulta approssimativo il confronto tra lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati. Da una prima analisi risulta al CTU che la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata ma si evidenziano alcune differenze, in particolare:

- ampliamento del locale soggiorno al piano terra di circa 4,50 mq verso il resede dell'unità immobiliare confinante (lotto 4);
- ampliamento del locale camera del piano primo di circa 2,50 mq verso il resede dell'unità immobiliare confinante (lotto 4);
- la sagoma del fabbricato risulta maggiore rispetto a quella denunciata con un incremento di circa 5,00 mq a piano;
- la distanza dal confine laterale risulta inferiore ai 5 m prescritti dai regolamenti vigenti, ma superiore ai 10 m di distanza dal fabbricato

vicinante.

Per sanare le suddette opere difformi, realizzate in corso d'opera in difformità della Concessione Edilizia del 1983, si dovrà ricorrere nell'art. 206 della L Regionale Toscana n. 65 del 2014 e qualora gli abusi non possano essere rimossi o demiliti senza recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, il Comune potrà irrogare una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in misura non inferiore ad € 516,00

Sarà quindi l'Ufficio tecnico del Comune a determinare la sanzione pecuniaria ed a valutare se effettivamente le difformità abbiano determinato un aumento del valore venale dell'immobile.

Per quanto riguarda infine la distanza dal confine inferiore a quella prescritta dai regolamenti vigenti, sarà possibile chiedere l'assenso del vicino che dovrà avvenire mediante atto notarile regolarmente trascritto in Conservatoria e/o potrebbero determinarsi costi a carico dell'acquirente a titolo di risarcimento.

Il CTU ha calcolato una ipotesi di sanzione pecuniaria di mero riferimento (solo indicativa) comprensiva dei costi per redigere la pratica in sanatoria determinando un importo globale pari ad € 80.000,00 a carico dell'acquirente
Per maggiori precisazioni, si rimanda alla perizia depositata in atti.

LOTTO 6 – vendita ore 11,30

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di terreni agricoli, comprensivi di capanno ad uso agricolo, urbanisticamente legittimato, per il rimessaggio dei prodotti ed attrezzi agricoli, posti nel Comune di Reggello (FI), presso Via Ponte Vecchio,

costituiti da n. 5 particelle aventi diverse colture in atto, per una consistenza totale di 15.590 mq

DATI CATASTALI.

Il Terreni sono rappresentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Reggello, nel foglio di mappa 87, dalle particelle 99 (qualità bosco ceduo, classe 4 superficie 1.650 mq, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,26), particella 100 (qualità Seminativo Arborato, classe 3 superficie 2.700 mq, reddito dominicale € 10,46, reddito agrario € 7,67), particella 105 (qualità Uliveto Vigneto, classe 2 superficie 650 mq, reddito dominicale € 2,52, reddito agrario € 3,02), particella 109 (qualità Uliveto Vigneto, classe 2 superficie 10.470 mq, reddito dominicale € 40,55, reddito agrario € 48,67), e particella 778 (qualità Ente Urbano, classe - - superficie 120 mq, reddito dominicale € --, reddito agrario € --). La particella è in parte occupata da un capanno ad uso agricolo per il rimessaggio di macchine e utensili atti alla lavorazione del terreno circostante. Il manufatto è realizzato con struttura metallica e pareti in lamiera e si trova in stato di abbandono ed in carenti condizioni di manutenzione. Addossato al manufatto è inoltre presente una tettoia di legno urbanisticamente non legittimata di cui si prevede la demolizione

La planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso agricolo non risulta ancora eseguita, pertanto il CTU ha quantificato i costi necessari per la denuncia catastale della planimetria e per l'accampionamento del fabbricato, comprensivo dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si precisa che per i terreni ad uso vigneto, dalla verifica fatta dal CTU presso

l'ufficio Viticolo del Circondario, non sono inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA, non vi sono diritti di impianto né vi sono titoli PAC. Per maggiori precisazioni, in ordine alla descrizione dei terreni, si rimanda alla perizia depositata in atti

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è attualmente libero.

Il CTU precisa tuttavia che in sede di sopralluogo, il tecnico incaricato dalla proprietà e che si occupa della manutenzione dell'immobile e dei terreni circostanti, dichiarava di esserne l'occupante a titolo di scrittura di comodato d'uso ma fornita né al CTU né al custode.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in € **64.000,00** (sessantaquattromila/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad € **48.000,00** (quarantottomila/00).

La **cauzione** deve essere non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara, il **rilancio minimo** è stabilito nella misura di € 2.000,00 (duemila/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, dichiarazione sottoscritta su modello predisposto dall'agenzia entrate, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di

siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in contestualità con il deposito della busta contenente l'offerta, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come risulta dalla perizia depositata dell'Arch. Leonardo Maestrelli, a cui integralmente si rinvia, veniva rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto, che nel regolamento Urbanistico ricadono in:

- Foglio mappa 87 part. 105: parte zona "E" extraurbana (art. 31 NTA) sottozona "E5" (agricola produttiva collinare – art. 36 NTA) e parte verde privato (art. 51 NTA);
 - Foglio mappa 87 part. 778: parte zona "E" extraurbana (art. 31 NTA);
 - Foglio mappa 87 part. 109: parte zona "E" extraurbana (art. 31 NTA) sottozona "E5" (agricola produttiva collinare – art. 36 NTA) e parte zona omogenea "B" di saturazione o completamento edilizio (art. 27 NTA), sottozona "B1" interventi diretti su edifici ed aree esistenti.
- Indici If= 1,0; Rc=40%; Hmax=7.00 m, con prescrizioni di cui all'art. 2 comma 1 NTA e parte aree per la viabilità stradale (art. 7 NTA).

- Foglio mappa 87 part. 99 e 100: parte zona “E” extraurbana (art. 31 NTA) sottozona “E5” (agricola produttiva collinare – art. 36 NTA) parzialmente ricadente in aree di protezione paesistica storico ambientale ed archeologica (art 41 NTA) e in area boscata (art. 42 NTA).

Il CTU precisa altresì che il capanno uso agricolo ricadente nella particella 778, risulta essere sanato in forza di Condonò Edilizio presentato in data 03.04.1995, prot. 7545/95; Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 12.02.1997 n. 168.

Non risultano dalla CTU altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l’unità immobiliare in oggetto.

Confrontato dal CTU lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra, considerando che la struttura si presenta in stato di carente manutenzione e parzialmente deformata, sono state riscontrate solo modeste differenze di misura sul lato lungo del capanno, che rientrano nelle tolleranze consentite dalle norme vigenti, per cui il manufatto può essere considerato urbanisticamente legittimato.

Addossato al capanno è invece presente una tettoia in legno e lamiera costruita abusivamente e non urbanisticamente sanabile per cui se ne prevede la demolizione ad un costo stimato dal CTU di circa € 1.000,00 a carico dell’aggiudicatario.

Per maggiori precisazioni, si rimanda alla perizia depositata in atti

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto

divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il **giorno precedente l'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato munito di procura notarile, **esclusivamente con modalità telematica.**

Le offerte dovranno essere presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione “Invia offerta” che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia. Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel “Manuale Utente” disponibile all'interno del portale. L'offerta per la vendita telematica è irrevocabile e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo online seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015, tra cui: 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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerta, una volta compilata, **DEVE** essere trasmessa all'indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente. L'invio può essere effettuato con due diverse modalità: 1) mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa; 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della cauzione (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (vedi successivo paragrafo);
- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" (ovvero un avvocato munito di procura notarile) se persona diversa dall'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- se l'offerente è 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;
- dichiarazione di "essere edotto 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".
- eventuale indicazione 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 4 comma c.p.c.;

- richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo).

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica oppure all'offerente che firma digitalmente la busta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un presentatore, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, esclusivamente in favore di un Avvocato, eventualmente anche per persona da nominare ex art.579 ult.co. c.p.c.. In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. Si invita ad effettuare prudenzialmente **il bonifico** della cauzione **ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura sia visibile al momento della vendita. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Dati per il bonifico: conto corrente presso Chianti Banca intestato a Tribunale di Firenze Esec. Imm. 794/14 + 91/2021 - IBAN: IT16Q0867302802000000912218, causale "versamento cauzione" In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere effettuato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA.

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.

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; 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).

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci

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.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale.

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 presenza di più offerte presentate per quel lotto, si farà luogo ad una gara

sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. In presenza di istanza di assegnazione si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base. Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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.

Si specifica che il creditore procedente è parte di un contratto di mutuo fondiario per cui l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, com. 5 del D. Lgs. 1.9.93 n. 385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie**

necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 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 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 Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

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 ed i tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

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 GE.

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 giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net S.p.A. e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

E' facoltà del creditore procedente chiedere, a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato, che un estratto dell'avviso di vendita sia redatto e pubblicato tramite Astalegale.net su uno o più dei seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- LA REPUBBLICA (FIRENZE)

- BUAG.

Quest'ultima spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione una sola volta per, al massimo, due quotidiani.

b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it a cura di Astalegale.net S.p.A. e su www.astegiudiziarie.it a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 631 bis 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.

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 IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, tramite il sito www.isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet sopra

indicato nonché sul sito www.tribunale.firenze.giustizia.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato, email l.borino@lauraborino.it tel. 055.0171271.

Il professionista delegato

Avv. Laura Borino