

Esecuzione Immobiliare n. 113+276+763/2013 di r.g.e.
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Romana Bisegna

Esperimento di vendita n. 8

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591-BIS C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Elio Roselli, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591-bis c.p.c., come da provvedimenti emessi in data 05/11/2015, 19/12/2020 e 08/09/2022, 24/05/2024, 09/10/2024, 18/06/2025, 14/11/2025 e 19/11/2025, nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. Min. Giustizia 32/2015 e che la medesima Società Astalegale.net s.p.a. risulta gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **1° DICEMBRE 2026**, alle ore **10.00**, 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 D.M. Min. Giustizia 32/2015, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico: *Piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Agriturismo Bellavista" posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), (ex Comune di Incisa in Val d'Arno), Via Montelfi, Fraz. Tracolle, Loc. Loppiano, costituito da terreni agricoli per complessivi 13.48.54 ha. catastali o quanti siano nella realtà, 4 fabbricati ospitanti 16 unità immobiliari, resedi pertinenziali ai fabbricati e piscina.*

La proprietà è situata a circa 2 km dal centro di Incisa Valdarno, in posizione panoramica di valore paesaggistico. Vi si accede da Incisa Valdarno percorrendo la S.P. 1 per San Donato in Collina, un breve tratto di Via 8 Marzo e poi la Strada Comunale Caprilli Tracolle; da qui, percorrendo la viabilità privata interna alla proprietà, si trova sulla destra un'area destinata a parcheggio ove i posti auto sono coperti con pergolati in legno ed i 4 fabbricati costituenti il complesso.

Più precisamente, continuando sulla suddetta viabilità interna, si incontra sulla destra, leggermente sotto strada, un fabbricato ad un piano fuori terra, denominato "Poggetti", suddiviso in 4 appartamenti per agriturismo; un modesto magazzino isolato a piano unico; un fabbricato su due piani fuori terra, denominato "Gli Alberi", composto da 5 appartamenti per agriturismo e infine, ove la viabilità privata termina aprendosi in uno spazio di più ampie dimensioni, l'edificio principale. Quest'ultimo è costituito da un primo corpo di fabbrica su due piani denominato "Boschetto", posto sulla sinistra arrivando, con due appartamenti per agriturismo; un nucleo centrale e tergale su tre piani fuori terra, con al piano terra locali destinati a reception/spazi comuni, magazzini e servizi per l'attività ricettiva agrituristiche, (con accesso dal civico 1), due abitazioni principali che si sviluppano al piano terra e primo, oltre a cantina al seminterrato e al piano sottotetto magazzini.

Nella parte posteriore dell'edificio si trova capannone ad un unico piano, privo del manto di copertura e fatiscente, che risulta abusivo, per il quale sarà necessario completare la demolizione.

Il complesso è dotato anche di aree scoperte ad uso resedi degli edifici, censite al catasto fabbricati ed identificate tutte al foglio 18; precisamente: resede di superficie complessiva catastale di 1.910 m² (fabbricato principale); area di superficie complessiva catastale di 355 m² (piscina, solarium e piccola area circostante); resede di superficie complessiva catastale di 370 m² (fabbricato denominato "Poggetti").

La vendita degli immobili sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla L. 47/1985 ed al D.M. Min. Sviluppo Economico 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella perizia redatta dal CTU, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è **libero**.

Al riguardo, in virtù del provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del 19/12/2020, si dà atto che sono stati iscritti a ruolo, i giudizi di merito nn. 7391/2020 e 6833/2020 di r.g., avanti al Tribunale di Firenze, rispettivamente, da parte debitrice e da parte terza. Tali procedimenti derivano dal rigetto delle opposizioni presentate, rispettivamente, ex artt. 617 e 560 c.p.c. ed ex artt. 615 comma 2°, 617 e 619 c.p.c., dai predetti opposenti, e dal rigetto dei successivi reclami presentati al Collegio. Entrambi i procedimenti non risultano più pendenti poiché il procedimento n. 6833/2020 di r.g. è stato dichiarato estinto in data 21/01/2021, mentre il procedimento n. 7391/2020 di r.g. è stato definito con Sentenza n. 3057/2025 del 28/09/2025, che ha rigettato le richieste attoree e che, dal fascicolo telematico, non risulta appellata.

DATI CATASTALI

Tutti i beni che ricadevano nell'originario Comune di Incisa in Valdarno sono stati soppressi in quanto trasferiti al nuovo Comune

di Figline e Incisa Valdarno, Sezione B - Incisa Valdarno, con variazione territoriale n. 118/2014 del 01/01/2014, in atti dal 21/10/2014, Legge Regionale n. 31/2013; i beni immobili in oggetto hanno conservato i dati identificativi e di classamento antecedenti al trasferimento, con la sola aggiunta della sezione catastale.

Presso il Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) – Sezione di Incisa Valdarno, il **lotto unico** è rappresentato come segue.

Catasto dei Terreni:

- **Foglio 18 Particella 13** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. ha 1 are 19 ca 10. Redd. Dominicale € 4,92 Agrario € 1,85;
- **Foglio 18 Particella 14** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. are 13 ca 60 Redd. Dominicale € 0,56 Agrario € 0,21;
- **Foglio 18 Particella 638** (derivante da porzione ex particella 16) di complessivi mq 1.665 suddivisa in: **Porz. A** Qualità Seminativo Cl. 1 Superf. are 10 Redd. Dominicale € 5,68 Agrario € 4,65; **Porz. B** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. are 06 ca 65 Redd. Dominicale € 2,06 Agrario € 2,92;
- **Foglio 18 Particella 17**, di complessivi mq 12.500 suddivisa in: **Porz. AA** Qualità Seminativo Cl. 1 Superf. ha 1 are 07 ca 00 Redd. Dominicale € 60,79 Agrario € 49,73; **Porz. AB** Qualità Seminativo arborato Cl. 1 Superf. are 18 ca 00 Redd. Dominicale € 10,23 Agrario € 6,51;
- **Foglio 18 Particella 22** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. are 08 ca 80 Redd. Dominicale € 0,36 Agrario € 0,14;
- **Foglio 18 Particella 76** Qualità Seminativo Cl. 2 Superf. are 22 ca 00 Redd. Dominicale € 9,09 Agrario € 8,52;
- **Foglio 18 Particella 636** (derivante da porzione della ex particella 103) Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 28 ca 10 Redd. Dominicale € 5,08 Agrario € 9,43;
- **Foglio 18 Particella 233**, di complessivi mq 2.900 suddivisa in: **Porz. AA** Qualità Seminativo Cl. 1 Superf. are 15 ca 00 Redd. Dominicale € 8,52 Agrario € 6,97; **Porz. AB** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 14 ca 00 Redd. Dominicale € 2,53 Agrario € 4,70;
- **Foglio 18 Particella 234** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 37 ca 00 Redd. Dominicale € 6,69 Agrario € 12,42;
- **Foglio 18 Particella 235** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 31 ca 90 Redd. Dominicale € 5,57 Agrario € 10,71;
- **Foglio 18 Particella 236** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 00 ca 55 Redd. Dominicale € 0,10 Agrario € 0,18;
- **Foglio 18 Particella 242** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 20 ca 50 Redd. Dominicale € 3,71 Agrario € 6,88;
- **Foglio 18 Particella 402** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 00 ca 85 Redd. Dominicale € 0,15 Agrario € 0,29;
- **Foglio 18 Particella 404** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 03 ca 12 Redd. Dominicale € 0,56 Agrario € 1,05;
- **Foglio 18 Particella 407** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. are 85 ca 50 Redd. Dominicale € 3,53 Agrario € 1,32;
- **Foglio 18 Particella 408** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. are 18 ca 15 Redd. Dominicale € 0,75 Agrario € 0,28;
- **Foglio 18 Particella 409** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. are 66 ca 62 Redd. Dominicale € 2,75 Agrario € 1,03;
- **Foglio 18 Particella 410** Qualità Bosco ceduo Cl. 3 Superf. are 07 ca 23 Redd. Dominicale € 0,30 Agrario € 0,11;
- **Foglio 18 Particella 505**, di complessivi 13.504 m² suddivisa in: **Porz. AA** Qualità Seminativo Cl. 1 Superf. are 65 ca 00 Redd. Dominicale € 36,93 Agrario € 30,21; **Porz. AB** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 70 ca 04 Redd. Dominicale € 12,66 Agrario € 23,51;
- **Foglio 18 Particella 509** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 54 ca 45 Redd. Dominicale € 9,84 Agrario € 18,28;
- **Foglio 18 Particella 510** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 02 ca 61 Redd. Dominicale € 0,47 Agrario € 0,88;
- **Foglio 18 Particella 513** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. are 10 ca 16 Redd. Dominicale € 3,15 Agrario € 4,46;
- **Foglio 18 Particella 515** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. are 05 ca 90 Redd. Dominicale € 1,83 Agrario € 2,59;
- **Foglio 18 Particella 516** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. ca 64 Redd. Dominicale € 0,20 Agrario € 0,28;
- **Foglio 18 Particella 517** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. are 71 ca 51 Redd. Dominicale € 22,16 Agrario € 31,39;
- **Foglio 18 Particella 519** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 36 ca 90 Redd. Dominicale € 6,67 Agrario € 12,39;
- **Foglio 18 Particella 523** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 01 ca 57 Redd. Dominicale € 0,28 Agrario € 0,53;
- **Foglio 18 Particella 525** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. are 07 ca 31 Redd. Dominicale € 2,27 Agrario € 3,21;
- **Foglio 18 Particella 527** Qualità Uliveto Cl. 2 Superf. are 09 ca 00 Redd. Dominicale € 2,79 Agrario € 3,95;
- **Foglio 18 Particella 528** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. ha 1 are 44 ca 14 Redd. Dominicale € 26,05 Agrario € 48,39;
- **Foglio 18 Particella 529** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. are 11 ca 71 Redd. Dominicale € 2,12 Agrario € 3,93;
- **Foglio 18 Particella 530** Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. ha 1 are 10 ca 73 Redd. Dominicale € 20,02 Agrario € 37,17;
- **Foglio 18 Particella 634** (deriva da porzione ex particella 531) Qualità Uliveto Cl. 3 Superf. ha 1 are 13 ca 20 Redd. Dominicale € 20,46 Agrario € 38,00.

Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 18 Particella 19: Sub 509** (deriva dall'originario sub 2 della particella 19 del C.T. oltre al vano descritto in perizia) Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita € 743,70, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: 1.
- **Foglio 18 Particella 297: Sub 1** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 289,22, Indirizzo Località Montelfi piano: T; **Sub 2** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano: T; **Sub 3** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano: T; **Sub 4** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita € 247,90, Indirizzo Località Montelfi piano: 1; **Sub 5** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita € 330,53, Indirizzo Località Montelfi piano: 1, (Catastalmente il locale caldaia, comune alle unità immobiliari della particella 297 e posto nel vano sotto la scala di accesso al subalterno 4, è rappresentato come pertinenza del subalterno 1).
- **Foglio 18 Particella 301: Sub 1** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 206,58, Indirizzo Località Montelfi

piano: T; **Sub 2** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano: T; **Sub 3** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano: T; **Sub 4** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano: T.

- **Beni comuni non censibili Foglio 18 Particella 301: Sub 5**, bene comune non censibile ai subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 301 (centrale termica ed area di pertinenza circostante l'edificio).
- **Foglio 18 Particella 19: Sub 500** (ex Foglio 18 particella 296) Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 28 mq Rendita € 95,44, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T; **Sub 501** (ex foglio 18 particella 19 sub 3 del C.T.), Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 10 vani Rendita € 826,33, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: S1-T-1; **Sub 502** Categoria D/10 Rendita € 1.100,00, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T; **Sub 503** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita € 371,85, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T; **Sub 504** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita € 495,80, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T-1; **Sub 505** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 301 mq Rendita € 1.025,99, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: 2.
- **Beni comuni non censibili Foglio 18 Particella 19** (rilevati dall'elaborato planimetrico): **Sub 506** – Piano T-1, bene non censibile comune ai sub 501, 505 e 509 (scala esterna e corridoio interno); **Sub 507** – P.T., bene non censibile comune ai Sub 501, 502, 503, 504, 505 e 509 (resede); **Sub 508** – P.T., bene non censibile comune ai sub 501, 502 e 509 (centrale termica).
- **Beni comuni non censibili Foglio 18 Particelle 301, 297 e porzione 19: Particella 637** – PISCINA - censito alla partita speciale A come bene comune non censibile alle u.i. delle particelle 301, 297, e Sub 503 e 504 della particella 19.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA, ABITABILITÀ, VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Dalla CTU depositata in atti, cui si rinvia integralmente, risulta quanto segue.

- **SITUAZIONE URBANISTICA.** È emersa la sussistenza di opere edilizie abusive. Si invitano gli eventuali offerenti ad esaminare i **punti 8 e 9** della perizia di stima in ordine alle questioni urbanistiche.
- **ABITABILITÀ.** Si invita gli eventuali offerenti ad esaminare la perizia di stima al riguardo.
- **ONERI CONDOMINIALI.** I beni oggetto della presente stima immobiliare non fanno parte di condominio.
- **VINCOLI.** Sull'area insistono i seguenti vincoli sovraordinati s.s.a.: **a)** vincolo idrogeologico limitatamente alle aree boscate di cui alla L.R. 39/2000, che costituiscono porzione dei terreni in oggetto; **b)** vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. 42/2004, limitatamente alle aree boscate di cui alla L.R. 39/2000, che costituiscono porzione dei terreni in oggetto; **c)** vincolo sismico; **d)** vincolo idraulico di cui al R.D. 523/1904, limitatamente alle aree ricadenti nei 10 metri dai corsi di acqua pubblici; **e)** vincolo derivante dalla presenza di elettrodotto.

CONDIZIONI ECONOMICHE

- **Lotto unico.**
Prezzo base d'asta: € 690.710,00 (euro seicentonovantamilasettecentodieci/00).
Offerta minima di acquisto: € 518.032,50 (euro cinquecentodiciottomilatrecentadue/50).
Aumento minimo in caso di gara: € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).
Caucione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a **imposta di registro**, oltre imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre le ore 23:59 del 26/11/2026** (ossia del quinto giorno precedente l'asta), personalmente od a mezzo Avvocato, esclusivamente con modalità telematica, all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "invia offerta", seguendo le indicazioni di seguito riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile oppure da un c.d. "**Presentatore**", cioè da un avvocato munito di procura speciale notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che, ai sensi dell'art. 26 del citato D.M. Min. Giustizia n. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale ed il documento di identità dell'offerente. Il Presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di c.d. "**offerta per persona da nominare**" ex art. 579 comma 3 c.p.c., effettuata con l'intervento dell'Avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

A pena di invalidità, l'**offerta**, dopo la compilazione, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **e poi trasmessa** al Ministero tramite posta elettronica certificata (ex art. 12 comma 5 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015) al seguente indirizzo:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 (ex art. 12 comma 4 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta, come previsto dall'art. 12 del D.M. Min. Giustizia 32/2015, **deve contenere**:

- a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; (laddove l'offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo; ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante);
- b) I dati identificativi della procedura esecutiva (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il nominativo del Professionista Delegato).
- c) La descrizione ed i dati identificativi del bene in oggetto, con indicazione del numero identificativo del lotto.
- d) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) Il prezzo offerto, (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta stessa), e il termine per il relativo pagamento, (il termine massimo è di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine è **perentorio**, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini);
- f) L'importo versato a titolo di cauzione (che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta), la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR), il codice IBAN del conto mediante il quale è stata corrisposta la cauzione e su cui, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituita la somma versata;
- g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, (appartenente all'offerente od al procuratore legale depositante), di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. Min. Giustizia n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- h) il recapito email e di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni, appartenenti all'offerente od al procuratore legale depositante;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

All'offerta dovranno essere **allegati**, i seguenti documenti:

1. in caso di offerente **persona fisica**: copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente.
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; copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta.
3. In caso di offerta presentata tramite **presentatore**: copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e del presentatore; nonché procura speciale notarile rilasciata a favore del Presentatore.
4. La **ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione**, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato al "Tribunale di Firenze – proc. 113+276+763/2013 RGE", all'indirizzo IBAN: IT92Q0867302802000000906000; e dovrà recare come causale la sola *dizione "versamento cauzione"*, senza altre indicazioni; al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto accredito sul conto corrente, il versamento dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'esperimento di vendita. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
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 copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e del coniuge.
6. Se l'**offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**e, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
7. Se l'**offerente è un interdetto**, un **inabilitato** o un **amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un

- documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.
8. Per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con copia di un documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente:
 - a. da cittadino comunitario ed AELS/EFTA (Associazione europea di libero scambio / European Free Trade Association), nonché da apolide residente da più di tre anni in Italia; da straniero regolarmente soggiornante, suo familiare ed apolide, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno, in corso di validità;
 - b. da straniero non regolarmente soggiornante solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro suo di appartenenza.
 9. Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura della quota del diritto posto in vendita che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia 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. Comunque sia, all'offerta dovranno essere allegati le copie dei documenti di identità e dei codici fiscali, in corso di validità, di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato la procura.
 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 comma 3 c.p.c. o di voler subentrare nell'eventuale mutuo fondiario.
 11. L'eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, (es. cc.d. "prima casa", "prezzo valore", etc.), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.
 12. La **ricevuta del versamento del bollo virtuale**, pari ad € 16,00 (euro sedici), effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia – Uffici Giudiziari – Servizi online, al link: "https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp", salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione – non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.
 13. ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587 comma 2 c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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

Il Professionista Delegato dichiarerà **inefficaci**, in virtù 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;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente, ex art. 12 comma 5 del D.M. Min. Giustizia 32/2015, ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.M. Min. Giustizia 32/2015;
- le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- le offerte proposte dal debitore (anche tramite procuratore legale);
- le offerte proposte da più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente;
- le offerte provenienti da "Presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti ed avvocati muniti di procura notarile);
- 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 inoltre che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, 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 Professionista 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 Professionista 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 comma 1 lett. f) del D.M. Min. Giustizia 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 della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. Min. Giustizia 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 eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del modello ("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 od in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se non in linea (*off-line*) od 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. Min. Giustizia 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 (tre) 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 non si debba procedere 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.

Il Professionista Delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il Professionista Delegato, inoltre, provvederà alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui sono pervenute.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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.

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 l'offerente tali incombenze.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'**ordine di liberazione**, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato **entro e non oltre il termine per il 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. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 (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.

In caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 385/1993 (TUB), l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, ove presente, 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 120 (centoventi) giorni 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. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'eventuale creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% (ottantacinque per cento) 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% (quindici per cento) 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 (venti) 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 TUB, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 (centoventi) giorni 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 le **imposte** conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla Legge IVA, nonché il **50% (cinquanta per cento) del compenso spettante al Professionista Delegato** per la fase di trasferimento del bene, oltre le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione a norma del D.M. Min. Giustizia n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

PUBBLICITÀ

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

1. sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" (c.d. "**PVP**"), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ai sensi degli artt. 490 comma 1 c.p.c., 631-bis 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;
2. sui seguenti **siti internet**: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.tri-bunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.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.;
3. l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free press*, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il Professionista Delegato effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, tutte le attività che, a norma

degli artt. 571 e ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione stesso, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita e la presentazione di offerta implicano 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.

MODALITÀ DI VISITA DEGLI IMMOBILI ED INFORMAZIONI

Le **richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate al Custode giudiziario nominato – l'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, (Is.Ve.G. s.r.l.), con sede operativa a Firenze in Via Poggio Bracciolini n. 32, tel. 055/2340830 – unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Potranno essere richieste ulteriori sommarie informazioni al Professionista Delegato, solo ove non contenute nel presente avviso di vendita o nei documenti dallo stesso richiamati, al recapito telefonico 055/294291.

Firenze, 15 settembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Elio Roselli