

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita in modalità sincrona telematica con delega a professionista ex art 591 bis c.p.c.**

**Procedura esecutiva n. 345/2020 R.G.E.I.**

**Vendita senza incanto**

Il sottoscritto **Avv. Emanuele Masoni**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza emessa il 25 marzo 2022 dal **Giudice dell'esecuzione** Dott. Pasqualina Principale nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **345/2020** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, visto l'art. 490 c.p.c., considerato che 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. n. 32/2015 e risulta in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **12 maggio 2023**, alle **ore 15.30**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA** degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni e integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto ivi non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

**IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

**"Piena proprietà sull'intero dell'immobile ad uso industriale-artigianale posto in Castelfiorentino via Aldo Moro 12-14. Il fabbricato è composto, al piano terra, da un grande vano ad uso magazzino, un ufficio, bagni e spogliatoi, due vani scala per accesso a piano sovrastante ed un locale centrale termica avente accesso dall'esterno e, al piano primo, da un ampio vano ad uso ufficio, altri due uffici un archivio, un bagno, un ampio vano adibito a showroom. Tutti i locali del primo piano prospettano su lunghi balconi perimetrali. È altresì compresa una vasta resede esterna di pertinenza esclusiva che si sviluppa sui tre lati dell'edificio ed è dotata di recinzione perimetrale".**

Il fabbricato è porzione di un più ampio capannone ed è sempre stato utilizzato per la vendita di sanitari e accessori per il bagno.

L'ingresso al fabbricato può avvenire attraverso tre ampi accessi carrabili, di cui uno posto su via Aldo Moro 12, uno posto su via Ferruccio Parri ed uno posto sulla strada privata senza sfondo dislocata sul lato sud dell'immobile; vi è inoltre l'accesso pedonale da via Aldo Moro 14. La detta strada privata, pur risultando di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 non è colpita dal pignoramento che ha dato luogo all'esecuzione di cui trattasi.

Il perito estimatore ha indicato la superficie lorda del piano terreno in mq. 945 circa, quella del primo piano in mq. 300 circa, quella dei balconi in mq. 125 circa e quella della resede in mq. 1.660 circa.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata indicata dal perito estimatore in mq. 1.340,50. Il valore di mercato è stato determinato dal perito estimatore in € 469.175,00.

<b>-PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 249.000,00</b>
<b>-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.</b>	<b>€ 186.750,00</b>
<b>-CAUZIONE</b>	<b>Pari almeno al 10% del prezzo offerto</b>
<b>-SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE BONIFICO CAUZIONE</b>	<b>5 maggio 2023</b>

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

<b>- SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE</b>	<b>11 maggio 2023</b>
<b>-APERTURA DELLE OFFERTE</b>	<b>12 maggio 2023, ore 15.30</b>
<b>-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.</b>	<b>€ 5.000,00</b>
<b>-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA</b>	<b>IT 32 C 07075 37870 000000220256</b>
	<b>intestato "Tribunale di Firenze</b>
	<b>Esecuzione n. 345/2020"</b>
<b>-CAUSALE CAUZIONE</b>	<b>"Cauzione"</b>

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione può essere eseguita a cura del custode giudiziario, senza spese per l'aggiudicatario. In presenza di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 DPR 380/2001 e/o 40 comma 2 L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40 comma 6 L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

#### **DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino la detta unità immobiliare è censita come di seguito: foglio di mappa 58, particella 757, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita € 7.910,00.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è giuridicamente libero in quanto risulta nella disponibilità dell'esecutata senza titolo opponibile alla procedura e di conseguenza anche all'aggiudicatario.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Il perito estimatore, Arch. Alessio Rullani, con consulenza tecnica d'ufficio datata 8 marzo 2022 ha dato letteralmente atto di quanto appresso: *"A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del Comune di Castelfiorentino, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte: Piano di Recupero adottato dal comune di Castelfiorentino con delibera consiliare 320 del 31/10/1984, successivamente attuato con Convenzione Urbanistica del 06/06/1986; Concessioni Edilizie n. 55/86/1 e 56/86/1 del 17/01/1987 per "Costruzione di laboratorio artigiano"; Variante in corso d'opera n. 542/87/2 del 30/03/1988 alle Concessioni Edilizie n. 55/86/1 e 56/86/1 del 17/01/1987, per "fusione dei due corpi e altre opere"; Variante in corso d'opera n. 104/89/3 del 06/02/1989 alle Concessioni Edilizie sopra riportate; Modifiche interne, art. 26 L. 47/85, pratica 1454 del 30/01/1991 per "realizzazione di piccoli ripostigli a piano terreno"; Autorizzazione n. 3300/88/1 del 09/12/1986 ai sensi dell'art. 48 L. 457/78 e art. 7 D.L. 9/82, per installazione di serbatoio GPL; Autorizzazione n. 140/90/1 del 19/12/1990 ai sensi dell'art. 48 L. 457/78 e art. 7 D.L. 9/82, per realizzazione di recinzione esterna. Si segnala che l'area è stata edificata mediante interventi diretti per i complessi produttivi delle fornaci "Castellana" e "Colc" ed è stata riorganizzata mediante due piani di recupero (Castellana e Piaggiole). L'immobile ricade in zona UTOE 8 Via Praticelli - SP2 Saturazione produttiva del vigente Regolamento Urbanistico. Tale area prevede la possibilità di raggiungere un'altezza massima di 8,5 m fatto salvo il rispetto delle distanze dalle strade e dai confini. In considerazione di quanto espresso esiste la possibilità di sopraelevare la porzione di fabbricato ad un piano fino alla menzionata altezza massima consentita. A parere dello scrivente, la possibilità di sopraelevazione concessa dal Regolamento Urbanistico, non aumenta il*

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

*valore della stima dell'immobile in quanto i costi da sostenere in sede di realizzarne superano quelli che sono i valori di mercato attuali della zona. Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue: CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: La pratica edilizia n. 1454 art. 26 del 30/01/1991 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, depositato presso il comune di Castelfiorentino, quest'ultima presenta lievi difformità interne rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo e consistenti nella mancata realizzazione di due piccoli ripostigli al piano terra e dalla presenza di una parete divisoria della zona mostra del piano primo. CONFORMITA' CATASTALE: Presso il catasto è in atti una planimetria che presenta le stesse difformità segnalate nelle sopracitate considerazioni sulla conformità urbanistica. In conclusione, per quanto sopra descritto, tali difformità sono superabili con la presentazione di una pratica edilizia ed il relativo aggiornamento catastale con un importo complessivo stimato, per la parte acquirente, pari a € 5.000,00 (cinquemila,00) per spese tecniche di regolarizzazione".*  
Nel determinare il prezzo base d'asta, le spese tecniche ora dette sono già state detratte dal valore di mercato dell'immobile.

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

Dalla perizia in atti non risultano vincoli, oneri, anche di natura condominiale, o formalità destinate a restare a carico dell'aggiudicatario.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte irrevocabili d'acquisto, **entro la data e l'orario sopra indicati, esclusivamente con modalità telematica** tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "Invia offerta", seguendo le indicazioni contenute nel manuale utente disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti tutti i dati e gli allegati previsti, il portale consente di scaricare il modulo precompilato (busta digitale) contenente l'offerta, che deve essere necessariamente inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** (art. 12 D.M. 32/2015) indicato anche nel manuale utente presente sul portale, previa apposizione della firma digitale, salvo l'utilizzo di un'apposita p.e.c. identificativa per la vendita telematica corredata dell'attestazione del gestore della p.e.c. che, all'interno del messaggio p.e.c., certifichi di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento d'identità (art. 12 comma 4 DM 32/2015).

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema e di non rinominarlo, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. Le offerte di acquisto da trasmettere al detto indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia, devono essere contenute in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file risultasse alterato, aperto o se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema informatico ministeriale e deve essere recuperato dal presentatore, alternativamente, tramite link al file dell'offerta d'acquisto contenuto nell'apposita e.mail che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore, oppure tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi passo n. 6 del manuale utente). Per l'ipotesi di mancata ricezione della e.mail, si consiglia sempre di stampare preventivamente la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

Ai sensi dell'art. 26 del DM 32/2015 verrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo: all'offerente diretto; all'avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

all'avvocato per persona da nominare.

L'offerta si intende depositata da parte dell'offerente nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna al detto indirizzo p.e.c.. Le offerte pervenute in maniera non conforme saranno ritenute nulle. Per quanto riportato sul Manuale Utente predisposto dal Ministero della Giustizia per il PVP e l'offerta telematica, il portale dovrebbe scartare automaticamente le offerte inviate dopo la scadenza del termine previsto a tal fine nell'avviso di vendita, senza inviare le stesse al Gestore della vendita pubblica. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

### **CONTENUTO E ALLEGATI DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), quanto previsto dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015 e quanto indicato nel presente avviso; in particolare essa deve contenere quanto di seguito indicato e alla stessa deve essere allegata la documentazione appresso indicata.

#### **Contenuti dell'offerta d'acquisto per la vendita telematica:**

- dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o ragione sociale e denominazione, sede legale, partita i.v.a., nonché residenza, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale se coniugato);
- indicazione del Tribunale di Firenze quale ufficio giudiziario presso cui pende la procedura esecutiva;
- anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- indicazione del professionista delegato, quale referente della procedura;
- data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso), termine (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, quale termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) e modalità del suo pagamento;
- importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- in ipotesi di offerente residente fuori dall'Italia cui non sia attribuito un codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale;
- indicazione di ogni altro eventuale elemento utile, come, ad esempio, un recapito telefonico.

#### **Allegati all'offerta d'acquisto per la vendita telematica:**

- copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente **persona fisica**, dell'eventuale presentatore e dell'eventuale coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva;
- ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00;
- dichiarazione dell'eventuale volontà di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., salva la possibilità di provvedere al deposito della stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il versamento del saldo prezzo;

- dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo-valore" ed altri), salva la possibilità di provvedere al deposito della stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il versamento del saldo prezzo;

- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorene, dovrà essere allegata copia di un documento d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'autorizzazione del giudice tutelare. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerente è interdetto, o inabilitato, o amministrato di sostegno, copia dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia di un documento d'identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente che del minorene, o dell'interdetto, o dell'inabilitato o dell'amministrato di sostegno. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerente è una persona giuridica, certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese attestante i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica ed i poteri del rappresentante, oppure estratto autentico notarile della delibera, della procura o dell'atto che autorizza la partecipazione all'asta e che giustifica i poteri del rappresentante. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità del legale rappresentante e dell'eventuale presentatore e del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza. In tale ultima ipotesi sarebbe opportuno che l'offerente allegasse all'offerta la documentazione comprovante il suo diritto a partecipare all'asta;

- se l'offerta è formulata da più persone (offerta congiunta), procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica, oppure all'offerente che firma digitalmente l'offerta, il quale ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche e dell'eventuale presentatore. **La mancata allegazione della procura in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- se l'offerta è per persona da nominare, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;

- se l'offerente si avvalga di un procuratore per la firma digitale e l'invio dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato in data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore.

### **VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, con causale "cauzione", da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva, come da IBAN e intestazione sopra indicati e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta. Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e comunque entro il termine indicato nel presente avviso, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la



**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

cauzione, al momento dell'apertura delle offerte, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione, se del caso previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

**VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO**

Il versamento del bollo virtuale cui è soggetta l'offerta, pari ad € 16,00, dovrà avvenire esclusivamente con modalità telematica, attraverso il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica tramite apposita funzione. Trattasi di imposta non soggetta a restituzione.

**ACCESSO AL PORTALE NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Con riferimento all'art. 20 del D.M. 32/2015, alle operazioni di vendita telematica senza incanto potranno prendere parte il Giudice dell'esecuzione, il professionista delegato, il Cancelliere e gli offerenti.

Previa approvazione del professionista delegato, quale referente della procedura, potranno altresì partecipare, come "spettatore", il debitore esecutato, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati. La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata, entro la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, compilando i dati del modulo, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito di [astalegale.net](http://astalegale.net) nella pagina descrittiva degli immobili oggetto di vendita. In caso di approvazione del delegato, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Nel giorno e all'orario previsto per l'apertura delle offerte**, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e alla eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e dunque risultare on line.

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

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

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

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma [spazioaste.it](http://spazioaste.it).

All'orario stabilito il professionista delegato apre l'aula virtuale ed inizia le operazioni di vendita procedendo innanzitutto all'esame delle eventuali offerte presentate, alla verifica delle relative cauzioni versate sul conto corrente della procedura e alla delibera sulle stesse, per poi dar luogo all'eventuale gara telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta valida presentata per quel lotto o per l'unico lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, oppure se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. L'aggiudicazione si avrà anche in caso di mancato accesso dell'offerente alle operazioni di vendita telematica.

- in caso di più offerte valide presentate per quel lotto o per l'unico lotto e di adesione alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, essa

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, con il rilancio minimo in aumento come indicato nel presente avviso e si concluderà quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano stati ulteriori rilanci validi.

- in caso di più offerte valide presentate per quel lotto o per l'unico lotto, ma in assenza di adesione alla gara ex art. 573 c.p.c. da parte di tutti gli offerenti, qualora debba procedersi ad aggiudicazione, il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto la migliore offerta ai sensi di cui all'art. 569 c.p.c., adottando i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il prezzo più alto; 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 ed ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- in caso di istanze di assegnazione, se il prezzo indicato nella migliore offerta o risultante all'esito della gara sia inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

L'offerta verrà dichiarata inefficace e/o inammissibile, anche in considerazione del contenuto dell'ordinanza di delega, oltre che dell'art. 571 c.p.c.: se presentata oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569 comma 3 c.p.c. e fissato con l'avviso di vendita; se inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità stabilite o se essa risulti inferiore al decimo del prezzo da lui proposto; qualora preveda il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto a sospensione feriale); se non sia stata sottoscritta digitalmente oppure inviata ai sensi dell'art. 12 comma 4 DM 32/2015; se trattasi di offerta ulteriore e successiva alla prima presentata dal medesimo presentatore per lo stesso lotto e per lo stesso esperimento di vendita. Il tutto salva ogni altra eventuale ipotesi applicabile.

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

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.Lgs. n. 385/1993, dovrà versare, entro il termine di 120 giorni, oppure entro il minor termine indicato nell'offerta presentata per la vendita telematica, direttamente a tale creditore fondiario, fino all'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del medesimo creditore per capitale, accessori, spese, da collocarsi nel grado ipotecario ex art. 2855 c.c.; il restante 15% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, alle stesse coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione, entro lo stesso termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, oppure entro il minor termine indicato nell'offerta presentata per la vendita telematica. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 10 giorni il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale istituto. Nei 10 giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente all'istituto titolare di credito fondiario, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione, lo stesso dovrà versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura. Ed infatti 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 all'esito della gara. L'attribuzione delle somme versate direttamente all'istituto di credito dovrà intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

L'importo da versare direttamente al creditore fondiario potrà variare qualora le somme da collocarsi in prededuzione risultassero superiori al 15% del prezzo ricavato.

In alternativa, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà avvalersi, qualora ciò risulti concretamente possibile e senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'istituto di credito fondiario le rate scadute, gli accessori e le

**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

spese.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita; da tale data si produrranno in capo all'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro 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 del 28 febbraio 2020.

### **SALDO PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO**

L'aggiudicatario ha facoltà di provvedere al pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione facendo ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.. In tal caso il versamento sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, come da intestazione e codice IBAN sopra indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà dichiarare, a pena di decadenza, la propria volontà di saldare il prezzo avvalendosi dell'erogazione di un mutuo, entro la data prevista per il saldo prezzo.

### **PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, REGIME FISCALE IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

La vendita è esente i.v.a. ed è soggetta a imposta di registro non avendo l'impresa cedente esercitato l'opzione per l'imponibilità ad i.v.a. della cessione, di cui all'art. 10 comma 1 n. 8 ter del D.P.R. 633/72, nel termine assegnato mediante lettera raccomandata a.r. dell'8 aprile 2022.

Oltre al saldo prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento di proprietà, ovvero, le imposte di registro, ipotecaria e catastale, metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, i connessi rimborsi spese e le eventuali spese per la registrazione del decreto di trasferimento, la trascrizione e la voltura catastale.

L'aggiudicatario, entro il saldo prezzo, potrà richiedere l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali ai fini della tassazione del trasferimento di proprietà.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Come previsto dall'ordinanza di delega, della vendita è data pubblica notizia per mezzo delle seguenti pubblicazioni:

- avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia di stima con eventuali allegati, quali documentazione fotografica e planimetrie catastali, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", ex artt. 490 comma 1 c.p.c., 631 bis c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e, gratuitamente sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);
- inserzione pubblicitaria della vendita immobiliare sul periodico a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da [Astalegale.net](http://Astalegale.net) per il Tribunale di Firenze e sul quotidiano on-line "Firenze Today".

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili previo appuntamento, rivolgendosi al custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Firenze via Poggio Bracciolini 32, tel. 055-2340830, sito internet [www.isveg.it](http://www.isveg.it), link "prenota visita immobiliare".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato, in Fucecchio corso Matteotti 57 (tel. 057120447; cel. 3476699541; e.mail [masoni.avv@hotmail.it](mailto:masoni.avv@hotmail.it); p.e.c. [emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it](mailto:emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it))

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. dovrebbero compiersi in Cancelleria o davanti al



**Emanuele Masoni**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3476699541 057120447 F. 057121202  
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it  
masoni.avv@hotmail.it

Giudice dell'esecuzione o da parte del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, salvo quanto detto circa la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso.  
Fucecchio, il 18 gennaio 2023

Il professionista delegato  
Avv. Emanuele Masoni