

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. 138/2018 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 17 giugno 2022 dal **Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanna Mazza** nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **138/2018** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, cui è stata riunita l'esecuzione immobiliare n. 345/2018 R.G.E.I., a norma dell'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 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 ed integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO 1, in data 9 marzo 2023, alle ore 10.30

“Piena proprietà sull'intero di un'unità abitativa di tipo terra tetto, dislocata su due piani fuori terra, sita in Empoli, località Monteboro, via Poggio Pini snc, composta da sette vani catastali, n. 5 fabbricati pertinenziali e relativi resedi, n. 1 voliera, n. 1 tettoia e n. 1 ente urbano, oltre a due terreni agricoli di qualità uliveto e ad un terreno agricolo di qualità pascolo cespugliato”.

Si accede all'intero complesso edilizio attraverso un cancello carrabile posto sulla strada asfaltata via Poggio Pini, passando poi per una strada privata interna fiancheggiata da piantumazioni di ulivo.

L'unità abitativa, costituente porzione di un maggior fabbricato, è stata divisa in due appartamenti autonomi e indipendenti in assenza di titolo abilitativo. L'attuale (alla data del 12 aprile 2019) appartamento al piano terra è costituito da soggiorno cucina, camera, seconda camera, disimpegno, ripostiglio e bagno. L'attuale (alla data del 12 aprile 2019) appartamento al piano primo è costituito da soggiorno cucina, camera, seconda camera, disimpegno, ripostiglio e bagno.

La voliera per uccelli, particella 377, è realizzata in struttura metallica e copertura a padiglione mediante pannelli a onduline.

Il fabbricato particella 378 è un locale ad uso deposito di circa 50 mq. con copertura a capanna e piccolo loggiato tergale.

Il fabbricato particella 379 è un locale ad uso deposito di circa 397 mq..

Il fabbricato particella 380 è un fienile ad uso deposito costituito da un piano fuori terra e un piano sottotetto, internamente suddiviso in più locali; la consistenza risulta pari a circa mq. 132 per il piano terra ed a circa mq. 90 per il piano sottotetto.

Il fabbricato particella 382 è una stalla di forma rettangolare libera su tutti i lati, dotata di n. 5 posti stalla disimpegnati da un corridoio posto sul lato lungo del fabbricato. La superficie complessiva è pari a circa mq. 224.

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

Il fabbricato particella 383 è una stalla di forma allungata preceduta da una grande tettoia in lamiera, composta da vari locali tra cui n. 7 box per cavalli. La consistenza della parte in muratura è pari a circa mq. 315, quella della tettoia a circa mq. 132.

La tettoia particella 384 è realizzata in struttura metallica e copertura con pannelli ad onduline. La consistenza è di circa mq. 20.

L'ente urbano particella 376 ha una consistenza di circa mq. 978 e rappresenta di fatto la corte a comune su cui si affacciano tutti i corpi di fabbrica, eccetto il manufatto individuato dalla particella 382, che si affaccia sulla particella 381 e la tettoia individuata dalla particella 384, posta all'interno della particella 49.

Il terreno agricolo particella 381, di qualità uliveto, ha una superficie di circa mq. 9.354.

Il terreno agricolo particella 49/AA di qualità uliveto, ha una superficie di circa mq. 250.

Il terreno agricolo particella 49/AB di qualità pascolo cespugliato, ha una superficie di circa mq. 3.490.

I beni in questione versano nelle condizioni descritte dal perito estimatore.

Il valore di mercato indicato dal perito estimatore per il lotto in questione è pari ad € 460.000,00, di cui € 185.000,00 per l'unità abitativa, € 250.000,00 per i fabbricati annessi, comprese la voliera e le due tettoie ed € 25.000,00 per i tre terreni agricoli.

La base d'asta è stata determinata detraendo dal valore di mercato l'importo di € 10.000,00 per variazione catastale della planimetria e conformità urbanistica e l'importo di € 45.000,00 a titolo di meccanismi d'asta.

-PREZZO BASE D'ASTA	€ 303.750,00
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	€ 227.812,50
-CAUZIONE	Non minore del 10% del prezzo offerto
-SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE BONIFICO CAUZIONE	3 marzo 2023
-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	8 marzo 2023
-APERTURA DELLE BUSTE	9 marzo 2023, ore 10.30
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.	6.075,00
-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	IT29 U080 0337 8700 0000 0220 680
	intestato a "Tribunale di Firenze
	procedura esecutiva n. 138/2018"
-CAUSALE CAUZIONE	"Cauzione Lotto 1"

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, essendosi di ciò tenuto conto in sede di stima degli immobili. 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.

LOTTO 2, in data 9 marzo 2023, alle ore 15.30

"Piena proprietà sull'intero di alcuni appezzamenti di terreni agricoli posti in Empoli nei pressi di via Poggio Pini, composti da più particelle con diverse colture in atto, per un'estensione complessiva di circa mq. 98.870".

La consistenza dei terreni ad uso seminativo è pari a circa mq. 79.405, quella dei terreni ad uliveto a circa mq. 10.475, quella dei terreni ad uso pascolo cespugliato a circa mq. 5.930 e quella dei terreni ad uso bosco ceduo a circa mq. 3.060.

Il valore di mercato indicato dal CTU è pari ad € 223.800,00. La base d'asta è stata determinata sottraendo dal valore di mercato l'importo di € 23.800,00, a titolo di meccanismi d'asta.

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

-PREZZO BASE D'ASTA	€ 150.000,00
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	€ 112.500,00
-CAUZIONE	Non minore del 10% del prezzo offerto
-SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE BONIFICO CAUZIONE	3 marzo 2023
-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	8 marzo 2023
-APERTURA DELLE BUSTE	9 marzo 2023, ore 15.30
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.	4.500,00
-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	IT29 U080 0337 8700 0000 0220 680 intestato a "Tribunale di Firenze procedura esecutiva n. 138/2018" "Caucione Lotto 2"
-CAUSALE CAUZIONE	

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, essendosi di ciò tenuto conto in sede di stima degli immobili. 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.

DATI CATASTALI

LOTTO 1:

Abitazione: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 257, subalterno 503, via Poggio Pini, piano T-1, cat. A/3, classe 3[^], consistenza 7 vani, superficie catastale 140 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita catastale € 650,74.

Ente urbano (corte a comune): Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 376, ente urbano, consistenza 978 mq.

Voliera: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 377, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 63,11.

Locale deposito: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 378, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/2, classe 3[^], consistenza 50 mq, superficie catastale 52 mq, rendita catastale € 126,53.

Locale deposito: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 379, via Poggio Pini n.1, piano T-1, cat. C/2, classe 1[^], consistenza 378 mq, superficie catastale 407 mq, rendita catastale € 702,79.

Fienile ad uso deposito: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 380, via Poggio Pini n.1, piano T-1, cat. C/2, classe 4[^], consistenza 190 mq, superficie catastale 151 mq, rendita catastale € 569,14.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 381, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9354 mq, reddito dominicale € 26,57, reddito agrario € 28,99.

Stalla: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 382, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 200 mq, superficie catastale 224 mq, rendita catastale € 485,47.

Stalla: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 383, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 300 mq, superficie catastale 322 mq, rendita catastale € 728,21.

Tettoia: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 384, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/2, classe 1[^], consistenza 75 mq, superficie catastale 75 mq, rendita catastale € 139,44.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 49/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,77.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 49/AB, qualità Pascolo Cespugliato classe U, superficie 3490 mq, reddito dominicale € 0,90, reddito agrario € 0,54.

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

LOTTO 2:

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 17/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 110 mq, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,34.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 17/AB, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie 2.980 mq, reddito dominicale € 6,16, reddito agrario € 4,62.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.610 mq, reddito dominicale € 5,82, reddito agrario € 4,99.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 42, qualità Seminativo, classe 3, superficie 8.700 mq, reddito dominicale € 31,45, reddito agrario € 26,96.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 43, qualità Seminativo, classe 5, superficie 4.560 mq, reddito dominicale € 4,71, reddito agrario € 4,71.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 44, qualità Seminativo, classe 3, superficie 25.160 mq, reddito dominicale € 90,96, reddito agrario € 77,96.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 45, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3.090 mq, reddito dominicale € 6,38, reddito agrario € 5,59.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 46, qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.670 mq, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,17.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/A, qualità Seminativo, classe 3, superficie 10.000 mq, reddito dominicale € 36,15, reddito agrario € 30,99.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/B, qualità Uliveto, classe 2, superficie 6.000 mq, reddito dominicale € 17,04, reddito agrario € 18,59.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/C, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie 5.930 mq, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,92.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 51, qualità Uliveto, classe 2, superficie 3.680 mq, reddito dominicale € 10,45, reddito agrario € 11,40.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 52/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 500 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 1,55.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 52/AB, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 3.060 mq, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,47.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 53/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 295 mq, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,91.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 53/AB, qualità Seminativo, classe 5, superficie 11.815 mq, reddito dominicale € 12,20, reddito agrario € 12,20.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 129, qualità Seminativo, classe 3, superficie 9.710 mq, reddito dominicale € 35,10, reddito agrario € 30,09.

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1: Gli immobili non risultano occupati ma sono comunque nella disponibilità degli esecutati, senza titolo opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario e di conseguenza possono considerarsi giuridicamente liberi.

LOTTO 2:

Gli immobili risultano in possesso degli esecutati senza titolo opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario e di conseguenza possono considerarsi giuridicamente liberi.

Per entrambi i lotti, 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.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Come da perizia estimativa in atti, redatta dall'Arch. Damiano Lensi e datata 12 aprile 2019, la situazione catastale e quella urbanistica dei lotti posti in asta risulta letteralmente descritta come di seguito.

LOTTO 1

Situazione catastale: "La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 257, subalterno 503, alla data del 16.02.2019 risulta non conforme allo stato di fatto, per totale difformità relativa alla realizzazione di due unità immobiliari distinte e autonome differentemente

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

dalla sola unità immobiliare censita. Infatti sono state realizzate un insieme sistematico di opere che hanno portato alla demolizione delle scale interne e chiusura con solaio del pozzo scala, suddivisione interna del piano terra in soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, creazione di scale esterne per il raggiungimento dell'unità immobiliare del piano primo con suddivisione interna per la realizzazione di soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. Considerando comunque che per sanare urbanisticamente l'immobile risulta più conveniente il ripristino dello stato originario, la planimetria catastale in atti risulterà difforme solo per le altezze interne denunciate, essendo state rilevate lievemente inferiori. Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 377, alla data del 16.02.2019 risulta conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 378, alla data del 16.02.2019 risulta non conforme allo stato di fatto, per lievi difformità relative alle altezze interne: in banca dati infatti vengono riportate le altezze di 3,90 m all'imposta di gronda, ma è stata rilevata l'altezza di 3,85 m, mentre al colmo viene riportata l'altezza di 4,5 m, ma è stata rilevata l'altezza di 4,05 m. Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 379, alla data del 16.02.2019 risulta non conforme allo stato di fatto, per lievi difformità relative a diverse altezze interne; si fa inoltre presente che alcune porzioni di muratura risultano allo stato dei luoghi dirute. Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 380, alla data del 16.02.2019 risulta conforme allo stato di fatto, almeno per quel che riguarda il piano terra. Si precisa infatti che data la precarietà della struttura non è stato possibile rilevare il piano primo sottotetto, per altro sprovvisto di scale per il raggiungimento dello stesso.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 382, alla data del 16.02.2019 risulta conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 383, alla data del 16.02.2019 risulta non conforme allo stato di fatto, per lievi difformità relative ad alcune altezze interne e alla presenza di un ulteriore pilastro a sostegno della tettoia esterna. Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 384, alla data del 16.02.2019 risulta apparentemente conforme allo stato di fatto, infatti a causa della folta vegetazione presente non è stato possibile operare un rilievo accurato".

Situazione urbanistica: "Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Empoli, risultano presenti i seguenti titoli abilitativi: Relazione di asseveramento opere edili del 18.02.1993, riguardanti il piano primo dell'abitazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 55 del 2005, relativa alla costruzione di sette fabbricati ad uso agricolo; Permesso di Costruire n. 91 del 2008, relativa all'installazione di tini in acciaio e realizzazione di piattaforma in c.a.. Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Empoli non risultano altri titoli abilitativi per le unità immobiliari in oggetto, né certificati di abitabilità e/o agibilità. Per quanto riguarda il fabbricato abitativo (particella 257 sub. 503), è stato edificato in data anteriore al 1942 e presso la PP.AA. non sono stati reperiti atti amministrativi eccetto la pratica art. 26 del 1993. Il fabbricato come già accennato, ai sensi del Regolamento Urbanistico di Empoli, ricade all'interno di Aree Agricole di interesse primario – Aree di Recupero Ambientale. In sede di sopralluogo è stato appurato che nel 1993 è stato eseguito un frazionamento dell'immobile con la costituzione di due unità immobiliari, una al piano terra e una al piano primo a seguito della demolizione di scala interna e rifacimento del solaio di calpestio del pozzo scala. Dette opere edilizie generando un aumento di superficie calpestabile al piano primo, rientrano in interventi di ristrutturazione edilizia ammissibile solo nell'ambito di presentazione di Piano di Recupero che coinvolga però tutte le proprietà ricomprese nell'area soggetta a tale disciplina (fabbricati rurali e resedi di pertinenza). Al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto, tenuto conto degli elevati costi da sostenersi per le pratiche amministrative si ritiene che la soluzione del ripristino allo stato originario, ossia costituito da una sola unità

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

immobiliare sia la più economica e temporalmente conveniente. Pertanto, considerando le opere edili consistenti nella demolizione di porzione di solaio, esecuzione delle scale interne e demolizione delle scale esterne, considerando le spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni per la presentazione tardiva e la pratica per modifiche interne, viene stimato un importo globale pari a € 8.000,00 a carico dell'acquirente.

Per quanto riguarda i sette immobili rurali presenti nel compendio è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.55 del 2005 che ne ha sanato l'abusività in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio.

Per quanto riguarda i due terreni di pertinenza agli immobili contraddistinti dalle particelle 376 e 381, il Comune di Empoli ha rilasciato in data 28.01.2019 Certificato di Destinazione Urbanistica. I terreni sono quindi classificati in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04.11.2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 24.12.2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017. In particolare: Foglio di mappa n.43, particella 49 e 381: Aree Agricole d'Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC – Parzialmente con le seguenti prescrizioni – Parte Quarta – Titolo I "LE TUTELE" – RUC: Aree di Recupero Ambientale (parzialmente) – art.104 Norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13; Foglio di mappa n.43, particella 376: Aree Agricole d'Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC – Con le seguenti prescrizioni – Parte Quarta – Titolo I "LE TUTELE" – RUC: Aree di Recupero Ambientale (parzialmente) – art.104 Norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13"

LOTTO 2

Situazione catastale: *"Si precisa che in sede di sopralluogo alcune particelle di seguito riportate presentano delle colture diverse da quelle presenti in banca dati catastale, in particolare: la particella 17/AA e 17/AB denunciata rispettivamente a uliveto e seminativo arborato risulta in sede di sopralluogo ad uso seminativo. Pertanto al fine di aggiornare catastalmente le colture in atto riscontrate in sede di sopralluogo presso le 2 particelle ad uso agricolo sopra descritte, dovranno essere presentate all'Agenzia del Territorio di Firenze le Denunce di Variazione Terreni tramite Mod. 26 DOC.TE., per cui viene stimato un importo di € 200,00 a carico dell'acquirente"*

Situazione urbanistica: *"Per quanto riguarda i terreni agricoli costituenti il compendio del Lotto 2, il Comune di Empoli ha rilasciato in data 28.01.2019 Certificato di Destinazione Urbanistica. I terreni sono quindi classificati in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 72 del 04.11.2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 24.12.2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017. In particolare: Foglio di mappa n.43, particella 17, 22, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 129: Aree Agricole d'Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13; Foglio di mappa n.43, particella 47: Aree Agricole d'Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC – Parzialmente con le seguenti prescrizioni – Parte Quarta – Titolo I "LE TUTELE" – RUC: Aree di Recupero Ambientale (parzialmente) – art. 104 Norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13".*

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

Come da perizia in atti *"non risultano formalità o vincoli di natura condominiale per i beni costituenti il Lotto 1" e "per i beni costituenti il Lotto 2".*

Si segnala tuttavia che agli atti risulta la seguente trascrizione non suscettibile di cancellazione in forza dell'emettendo decreto di trasferimento, da considerarsi non affittiva, ossia non pregiudizievole per l'aggiudicatario, in quanto successiva all'iscrizione dell'ipoteca volontaria per mutuo fondiario in favore della creditrice precedente: divisione giudiziale n. 20990 Reg. part. del 13 settembre 2011, che per quanto oggetto del presente avviso, risulta riguardare n. 5 particelle a Catasto Terreni, ovvero le particelle n. 17, 22, 51, 52 e 53 del foglio di mappa 43.

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.

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

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 per ciascun lotto, esclusivamente con modalità telematica** tramite il portale 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.

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. Stando a quanto previsto dal Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, redatto dal Ministero della Giustizia il portale non dovrebbe accettare eventuali offerte inviate dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse. 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, 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);

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

- 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 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 **minorenne**, 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 minorenne, 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, allegando copia della documentazione che comprovi l'esistenza di tali presupposti. **La mancata allegazione della documentazione in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

- 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.

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

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.

**INVIO DELL'OFFERTA IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI
INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

Il Ministero della Giustizia, per motivi di manutenzione, comunicherà a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. Di tali casi programmati il Gestore sarà tenuto a dare notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, ossia sugli stessi siti ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c.. In tal caso le offerte potranno essere inviate a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Firenze (0557996602). Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il Gestore ritirerà le offerte in questione presso il Tribunale di Firenze e le inserirà nel portale, dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati "non programmati" o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intenderà "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genererà la "ricevuta di accettazione". In questo caso infatti sarà il Gestore ad essere tenuto ad assicurare che l'offerta possa essere considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

Eventuali problematiche di connessione internet dell'offerente (è disponibile anche l'app spazioaste) non potranno in alcun caso incidere sullo svolgimento della procedura di vendita.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02800300.

VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, con causale "cauzione lotto n ____", 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 cinque giorni prima della data fissata per la vendita e comunque entro il termine indicato nel presente avviso per ciascun lotto, 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 cauzione, al momento dell'apertura delle buste, 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.

Si ricorda, che come previsto dall'ordinanza di delega, il termine fissato per il versamento della cauzione è prudenziale, avendo il fine di rendere l'accredito visibile sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta.

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.

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

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 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

Nelle date ed agli orari fissati per ciascun lotto, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e alla eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e dunque risultare on line.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dal gestore della vendita all'indirizzo pec del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avviene 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.

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 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 5 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 accompagna 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

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

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 se le somme da collocarsi in prededuzione risultino 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, della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 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.

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

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

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**

L'aggiudicatario, oltre al saldo prezzo, dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene, ossia l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, pari all'importo che verrà indicato dal professionista delegato in esito ad apposito conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e dei connessi rimborsi spese e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale.

Fermo il fatto che la determinazione delle imposte dovute per i trasferimenti di proprietà è rimessa all'Agenzia delle Entrate, a mero titolo indicativo, senza pretesa di esaustività e salvo errori e/o omissioni, i terreni agricoli di cui trattasi risultano attualmente soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con eventuali agevolazioni per i cessionari coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti; l'abitazione di cui trattasi risulta soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con eventuale agevolazione prima casa; i fabbricati annessi di cui trattasi risultano soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con eventuale tassazione, di uno di essi, nello stesso modo dell'abitazione, quale pertinenza della stessa.

L'offerente, laddove possibile, in sede di offerta per la vendita telematica oppure entro il saldo prezzo, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione della tassazione calcolata sulla base del così detto criterio "prezzo valore" (art. 1 comma 497 L. 266/2005) e/o dell'agevolazione per l'acquisto della c.d. prima casa, fatte salve altre eventuali ipotesi di agevolazione fiscale.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla Risoluzione n. 38/E dell'Agenzia delle Entrate, si ricorda che nel caso in cui l'aggiudicatario intenda chiedere l'applicazione dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" trasferendo, entro 18 mesi dell'acquisto, la propria residenza anagrafica nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile, le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131, dovranno essere inserite integralmente nel decreto di trasferimento, nella parte dedicata al regime tributario. In difetto l'aggiudicatario dovrà assumerne formale impegno nella forma di dichiarazione autenticata nelle firme, da allegarsi al decreto di trasferimento, senza possibilità di ricorrere alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ex art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, perché relativa soltanto a dichiarazioni che riguardano stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato e non invece manifestazioni di volontà, quali l'impegno a trasferire la propria residenza anagrafica.

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, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e, gratuitamente sul sito www.isveg.it;

- inserzione pubblicitaria della vendita immobiliare sul periodico a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da 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, 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; p.e.c. 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 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

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

l'eventuale gara tra gli offerenti.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso.
Fucecchio, il 24 novembre 2022

Il professionista delegato
Avv. Emanuele Masoni

