

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. 137/2019**, a norma dell'articolo 490 c.p.c., considerato che la Società Astelegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno 9 giugno 2026 alle ore 12:00

procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari a Euro 100.875,00

(centomilaottocentotantacinque virgola zero zero);

c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto) è quantificata in Euro 75.656,25

(settantacinquemilaseicentocinquantasei virgola venticinque);

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta virgola zero zero);

e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale.

L'offerta deve essere presentata dal diretto offerente o da Avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

È possibile la presentazione, solamente da parte di un Avvocato, di offerta c.d. per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3, c.p.c.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo:



http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né modificato il nome del file (ad es. offerta_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente ricevesse la mail di "rigetto pacchetto offerta" dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta". Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore", (ovverosia il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), esclusivamente in capo a: A) offerente diretto; B) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; C) Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

In merito alla figura del c.d. "spettatore" previsto all'art. 20 del DM 32/15 è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esegutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del forum, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

f) Le offerte dovranno contenere:

1 - nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e

non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);

2 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;

3 - dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

4 - descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;

5 - numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;

6 - indicazione del professionista delegato;

7 - data e ora fissata per la vendita;

8 - prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);

9 - termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);

10 - modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);

11 - importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte e consentire il controllo dell'avvenuto effettivo accredito sul conto);

12 - data, orario e numero di TRN/CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

13 - indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;

14 - in caso di più offerenti, deve essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;

15 - la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la

vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

g) Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere presso Chianti Banca intestato alla procedura esecutiva **R.G.E. 137/2019, IBAN IT 09 U 08673 02802 032000323627**, da effettuare prudenzialmente fino a cinque giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

Qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

h) Allegati all'offerta

All'offerta telematica dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento d'identità del presentatore, se diverso dall'offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto che la rappresenta, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura, il verbale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con

documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);

- procura notarile rilasciata da un offerente (o più offerenti) all'avvocato, qualora l'offerente intenda avvalersi di quest'ultimo per la presentazione dell'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;

- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;

- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno.

- se l'offerta è formulata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;

- richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

i) Versamento Bollo



L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

I) Vendita e gara

il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale, il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite email) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi **tre (3) minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente del 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.

È possibile contattare l'indirizzo e-mail garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

m) Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della Procedura.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori procedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto Istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.



Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.

Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

n) Ai sensi dell' art.560 c.p.c., l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

o) il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella Consulenza estimativa in atti redatta dall'Arch. Sabrina Rossi in data 02/03/2020 e successiva integrazione del 17/09/2023 alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

Dalle relazioni agli atti risulta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata realizzata in forza di Concessione edilizia n. 524/2003 rilasciata il 6/07/2004.

Successivamente gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Documento di Inizio lavori relativo alla Concessione edilizia n. 524/2003 Protocollo n. 014526 del 10/07/2004;
- Concessione edilizia (variante della 524/2003) n. 552 del 2004;
- DIA n. 94/2007 del 07/03/2007 per realizzazione pozzo artesiano ad uso potabile;
- Permesso a costruire n. 287/2007 del 12/07/2007 C.E. n. 524/04 e n. 552/ per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005;
- Fine lavori parziale Protocollo n. 17559 del 13/07/2007.

Dalla relazione estimativa risulta inoltre che:

- per le unità immobiliari non consta richiesta/dichiarazione di abitabilità/agibilità;
- lo stato dell'immobile destinato ad abitazione risulta conforme agli elaborati per l'edificio "D" della pratica Accertamento di Conformità n. 524/04 del 26.11.2004 pur con alcune piccole difformità;
- le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Risultano debiti condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 bis Disp. Att. c.c. per la cui quantificazione si rinvia alla CTU agli atti.

Si segnala la sentenza del Tribunale di Firenze n. 3804/2017 pubblicata il 23 novembre 2017 nella causa R.G. n. 502/2012 dalla quale risulta quanto segue: i terreni identificati dalle particelle 371, 372, 373, 375 e 377, su cui insistono la viabilità e il bombolone del GPL condominiale, nonché i resedi di pertinenza di alcune delle abitazioni (tra i quali quello di pertinenza dell'abitazione identificata dal subalterno 554), sono stati originati dal frazionamento delle particelle 230 e 238 da parte della società costruttrice in assenza di titolo e risultano abusivamente occupati dal Condominio il quale dovrà rilasciarli ovvero procurarsi il necessario titolo proprietario e sanare ogni anomalia, anche catastale, derivata dalla situazione.

Si evidenzia che nella causa succitata (tra proprietà, condominio e società costruttrice) il contraddittorio non è stato esteso anche ai proprietari delle abitazioni.

La CTU agli atti segnala inoltre che l'immobile risulta privo di lampade e infissi interni, porte e cornici e non attualmente collegato alla rete di distribuzione pubblica dell'acqua potabile alla quale potrà allacciarsi previo pagamento della quota di competenza.

Non sono segnalati altri oneri e/o formalità che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

p) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

q) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (055/2340830).

r) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale: in particolare, la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita dal produrre la certificazione sulla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

s) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita, ossia:

-pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

-sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com,
www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.isveg.it, www.astegiudiziarie.it
unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima allegati;

- sul quotidiano on-line "Firenze- Today", nonché sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze distribuito con modalità free press, a cura di Astalegale.net, e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale";

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

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Borgo Virginio" posti in Comune di Montespertoli via Virginio n. 40, e precisamente:

- a) Terra-tetto porzione di edificio bifamiliare ad uso civile abitazione, libero su tre lati, composto al piano terreno da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno e al piano primo da camera, bagno e disimpegno, con annessi due resedi esclusivi;
- b) autorimessa di circa mq. 16,50 posta nell'edificio interrato a ridosso della provinciale n. 80 del Virginio e precisamente la settima a destra provenendo dall'accesso carrabile;
- c) posto auto scoperto esclusivo posto di fronte ai garage interrati, e precisamente l'ottavo a sinistra provenendo dall'accesso carrabile.

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel Foglio 97:

dalla particella **368 subalterno 554**, Via Virginio piano T-1, categoria A/2, Classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 89, escluse aree scoperte mq. 77, Rendita Catastale euro 499,67 (quanto all'appartamento);

dalla particella **368 subalterno 511**, Via Virginio piano S1, categoria C/6, Classe 6, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, Rendita Catastale euro 58,82 (quanto all'autorimessa);

dalla particella **368 subalterno 527**, Via Virginio piano T, categoria C/6, Classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, Rendita Catastale euro 24,17 (quanto al posto auto scoperto).

Con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, titolo, regolamento, destinazione, uso e consuetudine, tra le quali:

la viabilità e l'ampio giardino, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel Foglio 97 dalla particella 368 subalterno 500, bene comune non censibile;

la piscina e il relativo solarium distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel Foglio 97 dalla particella 368 subalterno 501, bene comune non censibile.

I terreni pertinenziali a comune, distinti al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel Foglio 97 dalle particelle **367** qualità seminativo di are 17 e centiare 1 reddito dominicale euro 7,03, reddito agrario 3,53 e dalla particella **369** qualità bosco misto classe 3 di are 12 e centiare 3, reddito dominicale 0,31, reddito agrario euro 0,19, non risultano invece inclusi tra i beni pignorati e non saranno oggetto di trasferimento.

Stato di occupazione: come da comunicazione del custode giudiziario in data 16.06.2025, i beni risultano liberi da persone ma sono presenti al loro interno numerosi beni mobili.

Regime fiscale: la vendita è soggetta a imposta di registro in misura proporzionale.

Firenze, lì

Il professionista delegato Notaio Vincenzo Gunnella

