

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 474/2017

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Stefano Gracci

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno 19 maggio 2026 alle ore 16,00 si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato industriale, adibito a conceria, posto nella zona industriale di Ponte a Cappiano, Comune di Fucecchio, Via del Puntone n° 16 e 18. L'edificio è composto da diversi corpi di fabbrica aggregati, ubicati in resede esclusivo, con accessi da via del Puntone, uno pedonale ed uno carrabile.

I corpi di fabbrica sono così composti:

- **Fabbricato destinato ad uffici e servizi per gli addetti**, posto sul fronte strada. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, diviso in due zone distinte, non comunicanti tra loro: una zona per gli uffici con locali di servizio ed una zona per gli addetti con locali di supporto e servizio. Alla zona per uffici al piano terra si accede direttamente dal fronte strada; all'ingresso è posto un vano ufficio con disimpegno, servizi igienici con antibagno e una scala interna comunicante con il piano superiore; dal disimpegno si accede al magazzino prodotti finiti ed al contiguo corpo di fabbrica destinato a laboratorio. Al piano primo, la zona destinata ad uffici è composta da tre uffici ed un archivio, delimitati in parte da pareti vetrate in pannelli prefabbricati con struttura in alluminio, oltre ad un disimpegno e servizio igienico con antibagno. La zona per i servizi agli addetti è interamente posta al piano primo. L'ingresso avviene tramite un vano scale, a cui si accede da una porta esterna posta sul fronte est, e da una porta interna che si apre direttamente sul laboratorio. Al piano primo, dal disimpegno centrale si accede ad una sala medica, un locale mensa, e due spogliatoi separati, ciascuno dotato di wc e doccia.

- **Fabbricato lavorazione pellami**: adiacente e comunicante con il primo, a forma di L, utilizzato in parte come laboratorio "rifinitura pellami" (nella descrizione catastale) e in parte per i bottali. Il laboratorio rifinitura è composto da un unico vano di altezza 5,25 m, con accesso carrabile dal piazzale esterno; con annessi magazzino colori di altezza 4,15 m, servizi igienici, locali tecnici con accesso dall'esterno, compresa cabina Enel, di altezza 4,17 m. Dal laboratorio rifinitura si accede direttamente al locale destinato ai bottali, posto ortogonalmente al primo, costituito da un unico vano di altezza 5,20 m.



• **Magazzino:** Fabbricato (contiguo al locale bottali), ad uso magazzino, costituito da un unico vano di altezza 4,50 m, con accesso esclusivamente dall'esterno, tramite due portoni carrabili.

• **Tettoia:** Tettoia metallica per il deposito merci, posta lungo il confine ovest della proprietà.

Completa la proprietà un **Resede** con un ampio piazzale asfaltato, per il deposito e la movimentazione delle merci, delimitato sul confine ovest da pannelli prefabbricati in cemento, e sul fronte strada da una recinzione metallica su muretto in cemento, lungo la quale si trovano delle aiuole piantumate con pini. La restante porzione di resede, largo 5 m circa, è delimitata sul lato est da una rete a maglia sciolta, e sul lato sud da un muro in pannelli prefabbricati in cemento. In corrispondenza dell'ingresso pedonale, sul fronte strada, il resede è stato sistemato con pavimentazione in porfido e aiuole alberate.

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio:**

- **Foglio 49, Particella 271**, Via del Puntone, Piano T-1, Cat. D/1, Rendita catastale € 16.180,00.

Come da comunicazione del Custode Giudiziario, *"in data 06.11.2024 è stato eseguito il rilascio del quartiere pignorato"*; l'immobile è dunque da considerarsi posto in vendita come libero.

Sempre da comunicazione del Custode, si segnala che *"all'interno sono rimasti alcuni beni mobili e macchinari, per i quali la società conduttrice dovrà procedere alla rivendica in sede fallimentare per ottenere l'autorizzazione al relativo asporto"*.

Recentemente il legale della procedura ha aggiunto che *"il giudizio d'appello, nel quale la procedura ha deciso di non costituirsi, si è concluso con la sentenza n. 1799/25 pronunciata, quanto al dispositivo, in data 15.10.2025. Con la predetta sentenza, la Corte d'Appello di Firenze ha rigettato l'appello proposto da (omissis – il conduttore) e ha confermato la sentenza n. 794/24 del Tribunale di Firenze e quindi l'accertamento contenuto in essa inerente alla risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice."*

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, è stata riscontrata l'esistenza di una concessione edilizia in sanatoria (per realizzazione di tettoia, tamponamento di tettoia esistente per l'ottenimento di locale ad uso laboratorio nonché per modifiche alle aperture esterne e realizzazione di pensiline) non ancora rilasciata in quanto carente del pagamento degli oneri connessi.

Ad ogni modo, si fa presente che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere in ipotesi di presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad IVA su opzione del soggetto cedente.

PREZZO BASE Euro 321.300,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 240.975,00=.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno 18 maggio 2026**, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Le offerte dovranno esse presentate all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione **"Invia offerta"** che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa** (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta**.

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

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un **minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** dovrà essere allegata la prescritta **autorizzazione del Giudice**, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società**, dovrà essere allegato il **certificato del registro delle imprese** da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto **offerente** è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del **documento d'identità** e copia del **codice fiscale del coniuge** (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

1. Uno degli **offerenti**, con delega da parte degli altri;
2. Un **Avvocato**, con delega degli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.
- **Offerta formulata da più persone**:
 - ✓ all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
 - ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

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

* * *

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione **ALMENO 5** giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura possa essere verificato al momento della vendita.

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 911940 - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. - Filiale Empoli

intestato a TRIBUNALE FIRENZE

IBAN: **IT 28 M 08673 37830 000000911940**

Causale "versamento cauzione"

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, la gara verrà gestita all'interno del portale www.spazioaste.it.

Il giorno 19 maggio 2026 alle ore 16,00 si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 6.500,00=**

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 telematica Sincrona** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

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

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;
 - **in presenza di più offerte presentate**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
- In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione.**

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, 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.**

Ove l'aggiudicatario NON intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento** versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, mediante bonifico bancario a favore del **conto corrente n. 911940 - Banca CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO – S.C. - Filiale Empoli** intestato a **“TRIBUNALE DI FIRENZE” – IBAN IT 28 M 08673 37830 000000911940.** Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni ovvero rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli, via Roma n. 42, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato l'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055-2340830 - www.isveg.it.

Pubblicazioni:

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

- l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario (non inferiore a 60 giorni);
- l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti **siti internet**: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it (non inferiore a 60 giorni);
- l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie", edizione nazionale, in versione digitale (non inferiore a 45 giorni).

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 72755 – email: gracci@dottoricommercialisti.it

* * *



Empoli li, 18 febbraio 2026



Il Professionista Delegato
Dott. Stefano Gracci

