TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva n. 697/2012 R.G.E – lotto unico
asta telematica

La sottoscritta Rag. Stefania Lorenzini, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza nella procedura esecutiva n. 697/2012 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., 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 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 02 dicembre 2026 alle ore 17.00 si procederà **tramite il portale** **www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di un'abitazione in villino oltre a fienile ad uso magazzino ubicato in Comune di Reggello, frazione Leccio, Via Ciro Menotti nc 133, in un'area agricola ai margini del bosco. L'abitazione ha una superficie di 170 mq calpestabili, di nove vani oltre a due servizi igienici, oltre alla loggia, la tettoia e al vano tecnico con accesso dall'esterno; al piano terra si trova un'ampia stanza di ingresso collegata con il soggiorno e la cucina, sul fondo alcuni scalini conducono in un disimpegno dal quale si accede al bagno; sulla destra due stanze non molto ampie e le scale da cui si accede al piano superiore dove si trova un grande salone di circa 35 mq su cui affacciano direttamente una camera matrimoniale, due camere singole ed il bagno. Di fronte al loggiato si trova il fienile di mq 36, ad uso magazzino, a cui si accede dal resede stesso.
La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicchè eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza redatta dal consulente in data 23/10/2014, cui si fa completo riferimento per la più complessa descrizione.

Stato di possesso: l'immobile risulta libero.

DATI CATASTALI: L'unità è rappresentata presso il N.C.E.U del Comune di Reggello (FI) al foglio di mappa 46 dalle particelle:
- 117 sub. 1 piano T-1 categoria A/7, classe 3, consistenza vani 11, RC euro 766,94
- 117 sub. 2 piano T. categoria C/2, classe 5, consistenza mq 36, RC euro 172,91

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Come risulta dalla CTU già richiamata, l'immobile è esistente da data anteriore al 1° settembre 1967 e, alla data dell'accesso del perito d'ufficio, non è risultata presente la certificazione di abitabilità per gli immobili oggetto di perizia.

Situazione Urbanistica: Presso i competenti uffici del Comune di Reggello risulta la seguente pratica edilizia:

- permesso di costruire in sanatoria n. 50/2007 del 30/03/2007 rilasciata per Attestazione di conformità edilizia ex art. 140 L.R. 1/2005.

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità e precisamente:

- chiusura di una finestra della cucina mediante tamponatura in muratura realizzata sul lato interno della finestra stessa.

La chiusura della finestra comporta il non raggiungimento dei requisiti aereo-illuminanti richiesti, quindi tale abuso risulta non sanabile in via ordinaria ed inoltre non ricade nelle previsioni di cui alla legge 47/85 art. 40 c. 6, in quanto non essendo riportato nel suddetto permesso di costruire in sanatoria del 30/03/2007 è da ritenersi realizzato in data successiva ai termini indicati nella legge 326/03.

Estremi urbanistici Il regolamento Urbanistico individua l'edificio come ricompreso in "Sottozona E6 – Area naturale protetta di interesse locale"- "Le Balze (art. 37)"; il fabbricato ricade in zona avente vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico.

L'aggiudicatario potrà, in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o art. 40 c. 2 L. 47/1985, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e art. 40 comma 6 L. 47/1985.

REGIME FISCALE: La vendita è soggetta ad imposta di registro.

PREZZO BASE D'ASTA non inferiore ad Euro 284.400,00

OFFERTA MINIMA determinata in Euro 213.300,00
Ai sensi dell'art. 571 2° c. c.p.c.

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO in caso di gara Euro 4.500,00

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta,** offerta di acquisto, personalmente o a mezzo di Avvocato **munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte**. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ai sensi art. 579 co. 3 c.p.c.

- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta **è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 DM n. 32 del 26/02/2015:

a) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) La descrizione del bene;
f) L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
i) L'importo versato a titolo di cauzione;
l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l)
n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% (dieci) del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico
Conto corrente n. 036920604 - Chianti Banca - Filiale di Empoli
intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 697/2012
IBAN IT 44H0867337830000000920604
Causale "**versamento cauzione**"

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) In caso di **offerente persona fisica**: copia di documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
2) In caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla CCIAA attestante i dati relativi alla rappresentanza della Società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
3) Ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, dell' importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato a: "TRIBUNALE DI FIRENZE – R.G.E 697/2012 " IBAN IT44H0867337830000000920604

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni; ***si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;***

4) **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
5) **Se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne,** dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta **nonché autorizzazione del giudice tutelare,** con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
6) **se l'offerente è un interdetto**, **un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia 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**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
7) **per l'ipotesi di cittadino straniero,** l'offerta potrà essere formulata allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore**:**
   – da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
   - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
8) **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; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**
9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
10) **l'eventuale fruizione di agevolazioni fiscali,** salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad euro 16,00 effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, servizi on line, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione – non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
12) 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 presentazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12 c.5 DM 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12 c.4 DM 32/2015).
L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.
La cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.
Il delegato dichiarerà **inefficaci e/o inammissibili** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra indicate; quelle formulate per un importo inferiore all'offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 c.5 DM 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 c.4 DM 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**
Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.
La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it
Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno 02 dicembre 2026 alle ore 17.00 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 4.500,00.**
Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la **modalità sincrona telematica** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2 lettera f) Dm 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa".
Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e di eventuali comproprietari non esecutati.
La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form* disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.
A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza alcuna possibilità di intervenire.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Si precisa che:
- **nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento**, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
-in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta**:**
a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- **in caso di più offerenti e adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione dell'art. 2 c.1 lett. f) DM 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno in via telematica). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono risultate valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Per quanto non indicato si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario sul **conto corrente della procedura come sopra specificato** intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E 697/2012 " IBAN IT44H0867337830000000920604 causale "**saldo prezzo di aggiudicazione**".

*In caso 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, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, 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,** detratto quanto già versato a titolo di cauzione, fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul c/c intestato alla procedura esecutiva, come sopra specificato.*
Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione dal Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 D.Lgs n. 385/1993, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bancario sul conto corrente intestato alla procedura e indicando come causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

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 del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, dovute al trasferimento del bene ed altra somma pari al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

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 entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente, almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per la vendita:

a) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it ; nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla redazione di stima redatta dall'esperto (e relativi allegati) ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.
b) sul **Portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** ex art. 490 c.1 c.p.c. - art.631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp.att. c.p.c.;

Almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la vendita:

c) sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da astalegale.net per il Tribunale di Firenze in modalità digitale; sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale;

Se richiesto dal creditore procedente sarà effettuata pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la vendita su:
La Nazione – Il Corriere Fiorentino – La Repubblica (Firenze) – Buag

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. e 576 c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli, Piazza Don Minzoni 28 - 3° piano fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso; 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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato l'IVG di Firenze** tel. 055-2340830 - **www.isveg.it. prenota.fi@isveg.it**;
Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 536061 cell. 3395305745 – email: stefanialorenzini@commercialisti.fi.it.

Empoli, 23 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Rag. Stefania Lorenzini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009