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 204/2010 R.G.E.
(asta telematica)

Il sottoscritto **Dott. Federico Pianigiani**, professionista delegato alla vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva n. 204/2010 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 n. 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 **17 dicembre 2026 alle ore 09:30** 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (LOTTO N. 1)

Piena proprietà di un'unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98. L'unità immobiliare è composta da: vano d'ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico su due livelli e un ripostiglio sottoscala esterno. L'altezza dei locali è in media di 2,00 metri. Superficie netta complessiva dell'immobile mq 62,05.

DATI CATASTALI (LOTTO N. 1)

L'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 500, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita € 348,61, Piano Seminterrato.

STATO DI POSSESSO (LOTTO N. 1)

L'unità immobiliare è da considerarsi LIBERA.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI (LOTTO N. 1)

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, a cui si rinvia integralmente.
Le difformità rilevate dal CTU sono:
- annessione al lotto 1 di un vano precedentemente ad uso cantina che faceva parte del lotto 2 e sua trasformazione in cucina;
- demolizione della scala interna di collegamento tra i lotti 1 e 4;
- modifiche interne consistenti in demolizione di alcune tramezzature.

Il CTU ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate ad eccezione della trasformazione in cucina del vano precedentemente adibito a cantina, con un costo comprensivo di opere edili e spese professionali che può essere stimato complessivamente in € 3.500,00 a cui si ritiene di dover aggiungere € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono quindi € 5.500,00 da sottrarre alla stima del bene.
Il CTU ha inoltre evidenziato che contatori delle utenze sono tutti nel garage identificato come lotto 3, e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

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

CONDIZIONI ECONOMICHE (LOTTO N. 1)

PREZZO BASE: **€ 23.944,50**
OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€ 17.958,00**
AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **€ 750,00**
CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

***

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (LOTTO N. 2)

Piena proprietà di un'unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta ai piani primo, secondo e seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina località Petrognano n.c. 98. Al piano seminterrato si trovano anche dei piccoli manufatti ad uso pollai accessibili dal resede a comune. L'unità immobiliare è dotata di un'elegante scala d'ingresso esterna che conduce ad un ingresso su cui si apre la zona giorno ed un corridoio che conduce alla zona notte. La zona giorno è composta da: cucina, soggiorno con balcone e terrazza. La zona notte è composta da: un servizio igienico, quattro camere, di cui una con annesso servizio igienico ed una con annessa una lavanderia ed un disimpegno. Risultano annessi un locale cantina posto al piano seminterrato e dei locali di sgombero, posti ad un secondo livello di piano seminterrato. Superficie netta complessiva dell'immobile mq 267,70, oltre 32,90 mq di balconi e terrazze.

DATI CATASTALI (LOTTO N. 2)

L'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 501, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita € 1.162,03, Piani Seminterrato, Primo e Secondo;

STATO DI POSSESSO (LOTTO N. 2)

L'unità immobiliare è da considerarsi LIBERA.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI (LOTTO N. 2)

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, a cui si rinvia integralmente.
Le difformità rilevate dal CTU sono:

- scorporo dal lotto 2 di vano cantina ed annessione al lotto 1 con trasformazione a cucina;
- modifiche interne ad alcune tramezzature;
- realizzazione di veranda al posto di un balcone.

Il CTU ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un costo che può essere stimato complessivamente in € 3.500,00, a cui aggiungere € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità.
Il CTU ha inoltre evidenziato che i contatori delle utenze sono tutti nel garage identificato come lotto 3, e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

CONDIZIONI ECONOMICHE (LOTTO N. 2)

PREZZO BASE: **€ 160.650,00**
OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€ 120.487,50**
AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **€ 5.000,00**
CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

***

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

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (LOTTO N. 3)

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad autorimessa, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98. Si accede da una rampa esterna in comune ai lotti 1-2-3-4, e contiene i contatori di tutti e quattro i beni facenti parte del fabbricato. Superficie netta complessiva dell'immobile mq 49,25.

DATI CATASTALI (LOTTO N. 3)

L'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 51 mq, Rendita € 144,87, Piano Seminterrato.

STATO DI POSSESSO (LOTTO N. 3)

L'unità immobiliare è da considerarsi LIBERA.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI (LOTTO N. 3)

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, a cui si rinvia integralmente.
L'unità risulta conforme da un punto di vista urbanistico; dovranno comunque essere sostenuti i costi di ottenimento agibilità, quantificati dal CTU in € 500,00.
Il CTU ha inoltre evidenziato che i contatori delle utenze sono tutti nel garage e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

CONDIZIONI ECONOMICHE (LOTTO N. 3)

PREZZO BASE: **€ 15.682,50**
OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€ 11.762,00**
AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **€ 500,00**
CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

***

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (LOTTO N. 4)

Piena proprietà di un'unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98. L'unità immobiliare è composta da: ingresso disimpegno, cucina con annessa piccola dispensa, sala, tre camere da letto, tre servizi igienici, ed un ulteriore vano, che alla data dell'accesso della C.T.U. risultava chiusa. Superficie netta complessiva dell'immobile mq 124,25, oltre 46,35 mq di balconi e loggia.

DATI CATASTALI (LOTTO N. 4)

L'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.045,83, Piano Terreno.

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

STATO DI POSSESSO (LOTTO N. 4)

L'unità immobiliare è da considerarsi LIBERA.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI (LOTTO N. 4)

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, a cui si rinvia integralmente.
Le difformità rilevate dal CTU sono:

- eliminazione della scala interna di collegamento tra il lotto 4 e il lotto 1;
- modifiche interne.

Il CTU ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un costo che può essere stimato complessivamente in € 2.000,00 a cui si ritiene di dover aggiungere € 1.500,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità.
Il CTU ha inoltre evidenziato che contatori delle utenze sono tutti nel garage identificato come lotto 3, e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

CONDIZIONI ECONOMICHE (LOTTO N. 4)

PREZZO BASE: **€ 84.723,75**
OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€ 63.543,00**
AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **€ 2.600,00**
CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

***

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (LOTTO N. 5)

Piena proprietà di un'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terreno di altro fabbricato posto sempre in località Petrognano, nel Comune di Rufina (FI) con ingresso dal n.c. 104. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina con annessa piccola dispensa in muratura, cameretta, camera, servizio igienico, un vano adibito a ripostiglio, oltre ad un annesso ulteriore ripostiglio esterno sottoscala. Superficie netta complessiva dell'immobile mq 93,10.

DATI CATASTALI (LOTTO N. 5)

L'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 140, Subalterno 200, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 418,33, Piano Terreno.

STATO DI POSSESSO (LOTTO N. 5)

L'unità immobiliare è da considerarsi LIBERA.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI (LOTTO N. 5)

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, a cui si rinvia integralmente.
L'unità immobiliare è stata realizzata precedentemente al 1967, risulta conforme da un punto di vista edilizio urbanistico; si ritiene di decurtare comunque la cifra di € 1.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità

CONDIZIONI ECONOMICHE (LOTTO N. 5)

PREZZO BASE: **€ 43.929,00**

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

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€ 32.947,00**
AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **€ 1.400,00**
CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

***

REGIME FISCALE

L'operazione è soggetta ad imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale come per legge.

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 antecedente l'asta, personalmente o a mezzo di Avvocato **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.
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 avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art.26 DM n. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.
L'Avvocato è altresì necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare *ex* art. 579 co. 3, c.p.c.

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 e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 DM n. 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, DM n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al co. 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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.
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 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.

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

- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti **documenti**:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica;
2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su
   conto corrente aperto presso Chiantibanca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa intestato a: "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 204/2010"
   IBAN IT87H0867337830000000904892
   e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori indicazioni.
   Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **entro cinque giorni lavorativi dalla data fissata per la vendita.**
   Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.
5) 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;
6) 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;
7) 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;
8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta 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;
9) 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 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 (avvocato);
10) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, 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

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

quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);
- quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, co. 5, DM n. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, co. 4, DM n. 32/2015;
- 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);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- 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, **previo invio di credenziali per l'accesso da parte della piattaforma.**

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

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 c.d. SINCRONA TELEMATICA ovvero con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM n. 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).

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" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM n. 32/2015 sulla 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 degli 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.

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

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.

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 di 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 di cui all'art. 2, co. 1, lett. f), del DM n. 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 tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **5 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 maggiore 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.

- **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, sicché 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 DM n. 37/2008 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 relazione del consulente tecnico, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

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

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

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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.
In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D.Lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; **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 (centoventi) all'esito della gara.**
Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41, co 4, D. Lgs n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione 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 conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**
Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del 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 giorni 120 dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.
L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, 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 versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 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 G.E.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al professionista 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, co. 6, c.p.c. In tale caso, le spese di liberazione dell'immobile saranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITÀ 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:

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

a) sul portale delle vendite pubbliche PVP ai sensi degli artt. 490, co. 1 3 631 *bis* c.p.c.;
b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
c) sul quotidiano Corriere della sera nella parte denominata Il corriere fiorentino e sul BUAG di Prato, Pistoia e Firenze nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, 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.

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.

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

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

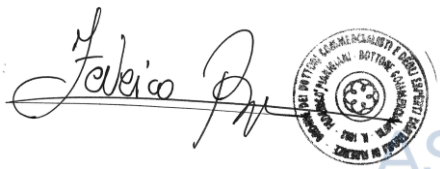
VISITE PRESSO L'IMMOBILE:

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è l'IVG di Firenze, con sede Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 055/2340830, e-mail: immobiliari@isveg.it.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato al seguente indirizzo email: pianigiani@teamesecuzioni.it

Empoli, 28 settembre 2026

Il Professionista Delegato
(Dott. Federico Pianigiani)



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