

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 45/2015

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Laura Marini, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 16.01.2018, così come integrata con ordinanza del 26.1.2022 e dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 45/2015 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 unitamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **21 ottobre 2026** 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO UNICO – ore 16,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Piena proprietà di ampio complesso immobiliare a uso promiscuo posto nel Comune di Empoli, Località Ponzano, Via del Giardino A, n. 5-7-9 e costituito da: un'unità immobiliare dismessa a uso civile abitazione della consistenza catastale di 11 vani, posta su due piani con scala interna di collegamento e collocata rispetto al percorso di accesso alla proprietà sulla sinistra del complesso; un'unità immobiliare dismessa a uso ufficio della consistenza catastale di 4,5 vani e posta al piano terra; un'unità immobiliare dismessa a uso magazzino della consistenza catastale di mq 44 ed un'unità immobiliare dismessa a uso laboratorio della consistenza catastale di mq 677 composta da vari volumi alcuni ad un solo piano con caratteristiche tipiche di un capannone a uso produttivo o con copertura piana a terrazzo praticabile ed altri su due piani. A detti fabbricati sono annessi quali pertinenze esclusive, contigue aree urbane e corti urbane.

Piena proprietà di appezzamento di terreno posto a sud dei fabbricati stessi di mq 210.

Attualmente tutto l'insediamento e l'area in cui si trova si presentano in pessime condizioni di degrado e l'edificio principale con alcuni manufatti annessi è finito in totale stato di abbandono, senza infissi a protezione.

Si dà atto che il custode (Is.Ve.G.) *ha dato seguito ai lavori di pulizia autorizzati dal G.E. del Tribunale di Firenze* e che con comunicazione del 5.6.2019 lo stesso Is.Ve.G. ha segnalato di essere entrato in possesso delle unità immobiliari e che pertanto le stesse sono da considerarsi libere.

DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Empoli, foglio 25, part. 1720, sub. 3, cat. A/2 (appartamento), part. 1720, sub. 500, cat. A/10 (ufficio), part. 1720, sub. 5, cat. C/2 (magazzino), part. 1720, sub. 501, cat. C/3 (laboratorio), part. 1720, sub. 2 bene non censibile a comune con i subalterni 3, 5, 500 e 501; part. 1720, sub. 6, area urbana di mq 305, part. 1720, sub. 7, area urbana di mq 244, part. 1720, sub. 8, area urbana di mq 160, part. 1720, sub. 502, bene non censibile a comune con i subalterni 3 e 500; part. 1720, sub. 503, bene non censibile a comune con i subalterni 3 e 500, part. 1720, sub. 504, bene non censibile a comune con i subalterni 5 e 501.

Il terreno è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Empoli, foglio 25, part. 1142, qualità seminativo arborato.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 252.960,00

OFFERTA MINIMA Euro 189.720,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 5.100,00**

REGIME FISCALE

Per le unità immobiliari contraddistinte dalle particelle 1720, sub. 5, 1720 sub. 500 e 1720 sub. 501, essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 10.06.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA.

Le rimanenti unità immobiliari sono per loro natura esenti IVA e pertanto il trasferimento di tutte le unità è soggetto a imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Il complesso immobiliare è sorto nel 1952 e risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: Licenza Edilizia n. 447/1952 del 31.3.1952 con rilascio di successiva autorizzazione di agibilità il 6.3.1970 ed autorizzazione di abitabilità il 7.3.1970; Licenza Edilizia n. 184/1954 del 5.11.1954 per la costruzione di un magazzino per uso industriale; Licenza Edilizia n. 18/1957 rilasciata il 2.3.1957 relativa a costruzione di due vani ad uso laboratorio e latrina in

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

sopraelevazione ad un fabbricato esistente; Licenza Edilizia n. 7/1962 del 15.1.1962 relativa ad ampliamento di una conceria e costruzione di un quartiere di abitazione comprendente vani utili 2, vani accessori 2 e 3 vani annessi alla conceria (la commissione edilizia ha espresso parere favorevole per i soli locali a piano terra e parere sfavorevole per la sopraelevazione del nuovo laboratorio e per la costruzione di vani di abitazione al piano primo in quanto in contrasto con l'allora art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione); Licenza Edilizia n. 61/1972 rilasciata il 27.12.1972 relativa ad ampliamento, trasformazione e sopraelevazione per l'ampliamento di un fabbricato ad uso laboratorio per confezione; Concessione a sanatoria n. 264 del 1982 rilasciata il 10.9.1982 per la ristrutturazione a sanatoria di un edificio industriale; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/2006 rilasciata il 30.3.2006 per la costruzione senza licenza o concessione di due corpi di fabbrica, un locale di sgombero ed un laboratorio (entrambi per uso industriale); pratica edilizia protocollo n. 11207 del 7.3.2007 relativa a domanda per il rilascio del permesso a costruire in merito a demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricato per civile abitazione; pratica CO n. 2007/34 con parere favorevole della commissione edilizia espresso in data 17.12.2007 e rilascio di permesso a costruire subordinato ad alcune integrazioni. Si segnala che il Permesso a costruire non è stato rilasciato tuttavia, non essendo stato indicato per il ritiro un termine di scadenza dal parere favorevole della Commissione Edilizia, l'acquisizione dell'autorizzazione risulta ancora valida.

Si segnala altresì la presenza di una servitù perpetua *non aedificandi* per una superficie totale di mq 769 sulle aree urbane distinte dal foglio di mappa 25, part. 1720, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e su porzione del terreno contraddistinto dal foglio di mappa 25, part. 1142, acconsentendo espressamente a che l'indice urbanistico relativo ai fondi serventi sia utilizzato per l'edificazione o ampliamento o sopraelevazione dei fondi dominanti nella misura necessaria alla realizzazione dei progetti presentati.

La destinazione urbanistica del terreno risulta dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 rilasciato il 14.05.2026 dal Comune di Empoli dal quale risulta classificato in zona omogenea del Regolamento Urbanistico quale "ambiti suscettibili di completamento – B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) – art. 55 delle N.T.A. del R.U. - U.T.O.E. di riferimento: 3" e in zona omogenea del Piano Operativo quali "ambiti urbani suscettibili di completamento – Zona B2 (ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo) – artt. 29, 29.1, 29.2 delle N.T.A. del P.O. – U.T.O.E. di riferimento 7EM.

Si tratta di parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto, all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi

edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti e contestuale cambio di destinazione d'uso.

Si richiamano in particolare le conclusioni della CTU in atti, di cui al supplemento di perizia depositato il 29.06.2023, richiamate anche nella relazione Is.Ve.G. del 26.01.2026:

“1) L'Immobile oggetto della esec. imm. 45/2015 è cedibile allo stato attuale, purchè i potenziali acquirenti siano informati del vincolo legato al procedimento di bonifica, che è indispensabile portare a compimento per poter procedere a qualsiasi intervento di riconversione edilizia/urbanistica;

2) l'aggiudicatario può subentrare nel procedimento iniziato con: - presentazione del Piano di Caratterizzazione in data 5/10/2007 (prot. N. 48230); - riformulato ed integrato nel 2008 ed approvato con D.D. 166 del 20/02/2009; - presentazione del Piano di Inestigazione e Analisi di rischio nel 2001, approvato con D.D. 762/2011 in data 5.8.2011 e tuttora valido;

3) l'aggiudicatario potrà continuare l'iter di bonifica avviato, effettuando i monitoraggi con le modalità e tempi richiesti e presentandone gli esiti ed il conseguente Piano Operativo di Bonifica”. Le relative spese, attualmente non quantificate né quantificabili, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

*

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 (ovvero entro il 20 ottobre 2026, ore 23.59)** personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 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.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre l'offerta deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente, ivi compreso lo stato civile, 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 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 del saldo prezzo;
- 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 del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 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.

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 nonché dell'eventuale presentatore;
- 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 necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto che dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, **senza altre indicazioni**. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione Modalità di versamento della cauzione). Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;
- 4) 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in

caso di mancata aggiudicazione;

5) se l'offerente è celibe/nubile oppure coniugato e, in tal caso, il regime patrimoniale dei beni. Qualora fosse coniugato e 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 cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'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, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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 di 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) per l'ipotesi di cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d'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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 D.M. 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, comma 4 del D.M. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore", cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il "presentatore" può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato o di un "presentatore" all'offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura notarile – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte – rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, salvo espresso esonero ad opera dell'aggiudicatario, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 81544,91 – Banca Monte dei Paschi di Siena intestato a Tribunale di Firenze
Esec. Imm. 45/2015

IBAN IT 19 U 01030 02800 000008154491

Causale **"versamento cauzione"**

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato entro il termine previsto

per la presentazione dell'offerta ovvero entro il giorno 20 ottobre 2026, ore 23,59. Si ricorda peraltro che, **prudenzialmente, il bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

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

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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (**21 ottobre 2026 alle ore 16,00**), 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 (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) 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 precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 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 da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete 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 anche se 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 e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f del 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 verranno effettuate 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 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.**

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 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 offline 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 (purché non inferiore 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 una nuova vendita.

- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro cinque minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 5.100,00. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- **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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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

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, da effettuarsi con causale “versamento saldo prezzo di aggiudicazione”, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, 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 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 giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, 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. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

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 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, 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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

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 secondo quanto disposto dal D.M. 222/15 nella misura liquidata dal GE.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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:

- a) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet:
www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,
www.portaleaste.com, www.publicomonline.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.;
- b) sul 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;
- c) sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per 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 www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.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 dell'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.

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato: IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato
tel. 055 – 473590 – email: avvmarini.laura@gmail.com.

Firenze, 17 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Marini