TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA AGATA STANGA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 114/2021

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis cpc

Asta telematica sincrona

La sottoscritta Avv. Silvia Fersino, con studio in Firenze, Via della Cernaia 55 (tel. 055 461213, e-mail: avv.silviafersino@gmail.com), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 13.10.2022 così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 114/2021, 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 in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica; considerato altresì che il Presidente del Tribunale di Firenze, ha provveduto, con convenzione del 22.07.25, ad individuare due gestori per la pubblicità delle vendite immobiliari (Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.), l'incarico di gestore della pubblicità telematica è stato conferito, per ciascun tentativo di vendita, ad entrambe le società Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

AVVISA

che il giorno **12/01/2027 alle ore 15.00** 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** anche con riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n°380/01 ed al D.M. N. 37/08 e successive modifiche, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

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

- Capannone a destinazione industriale a forma rettangolare, con area scoperta contigua (resede di pertinenza), situato nella zona industriale conciaria di Ponte a Cappiano, frazione di Fucecchio (FI), in Via Lombardia n. 9 e n. 11. L'immobile nel suo complesso e' costituito da n. 3 ampi locali comunicanti tra di loro per lavorazione pelli, magazzino, spogliatoi, refettorio, servizi, uffici, centrale termica, con annesso resede esclusiva che circonda il fabbricato. E' presente un pozzo artesiano e una cabina elettrica esclusiva a fianco della cabina elettrica Enel in servitu'. L'Area complessiva è pari a mq.3234,301, e precisamente, la superficie utile complessiva (SU) risulta pari a mq.1627,553, approssimata a 1628 mq. e la superficie utile lorda (SUL) è di mq. 1702,446 approssimata a mq. 1702. Inoltre, fa parte del comparto immobiliare un'ampia area scoperta attrezzata, di complessivi 1468,941 mq., approssimati a 1469 mq., che si estende tutto intorno a detto fabbricato, pavimentata in conglomerato bituminoso, adibita a piazzale per la movimentazione ed è completamente recintata con rete posta su muretti e ringhiera sul fronte strada. Si accede al complesso in oggetto dai due ingressi di Via Lombardia n. 9 e n. 11, tramite ampi cancelli scorrevoli meccanizzati a scorrere su binari. Il tutto con gli, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori con tutti i diritti e quant'altro esiste attualmente o in seguito vi sia introdotto o che sia ritenuto immobile ai sensi di legge, benche' non specificatamente indicato nella presente descrizione, così come meglio indicato nella relazione peritale della procedura esecutiva immobiliare in oggetto cui si rinvia.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) il fabbricato industriale sopradescritto è rappresentato nel foglio di mappa 49, particella 266 e 267 graffati sub 300, Via Lombardia n. 9-11, piano terra, categoria D/1, Rendita catastale €. 8.100,00,

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

Come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, e da successivo aggiornamento reso dall' IS.VE.G. s.r.l. di Firenze custode dei beni, il complesso immobiliare risulta libero.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio, in relazione al capannone a destinazione industriale con resede di pertinenza in oggetto, il CTU ha rilevato la seguente documentazione edilizia (allegata):

–Licenza di Edilizia n. 208/74 e successive varianti: n. 417/75 e n. 442/76;

–Autorizzazione Edilizia n. 49/1984 (Recinzione e vasca di raccolta);

–Autorizzazione Edilizia n. 167/1991 (Apertura di due finestre);

–Autorizzazione Edilizia per opere di Manutenzione straordinaria n. 352/2000;

–Comunicazione per Interventi minori (Realizzazione di pozzo artesiano);

–Agibilita': Permesso d'uso del 28/7/1984 rilasciato a Donati Luciano;

–Non sono risultate pratiche di Condono Edilizio.

–Permesso d'uso (Agibilita') in data 28/7/1984

Lo stato di fatto, rappresentato negli elaborati tecnici, è risultato conforme e corrispondente alla situazione urbanistico-edilizia e catastale di cui ai sopra citati atti o provvedimenti.

Tuttavia, sull'area di pertinenza (resede), il CTU ha rilevato la presenza di alcune irregolarita' urbanistiche ed edilizie; piu' precisamente, manufatti (superfetazioni) in aggetto ai muri perimetrali del fabbricato (pensiline), e di strutture svincolate dal suolo, semi rimovibili, "temporanee" (capannone in telo con piccola tettoia a ridosso, box prefabbricato, guardiola), che non hanno avuto rispondenza di procedimenti edilizi e quindi di regolarita' urbanistica e catastale. Il CTU ha individuato, detti manufatti irregolari come segue:

A) una lunga tettoia con struttura a sbalzo in ferro, definita urbanisticamente "pensilina", sormontata con lastre ondulate in policarbonato traslucido, posta sul lato ovest del

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

fabbricato in corrispondenza delle tre grandi aperture, di dimensione in piano di circa ml. 3,70 x 37,50 ml. (mq. 140,00 circa);

B) una piccola tettoia con struttura a sbalzo in ferro (pensilina a sbalzo), sormontata con lastre grecate isolanti, posta sul lato est del fabbricato in corrispondenza dell'angolo sud/est, di dimensioni in piano di circa ml. 1,70 x 5,70 ml. (mq. 10,00 circa);

C) una lunga tettoia a "veranda" con struttura in ferro, sormontata con lastre in pannelli in policarbonato cellulare alveolare e tendone (PVC) oscurante anche lateralmente, posto sul lato est del fabbricato in corrispondenza dell'angolo nord/est, fino ad insistere e coinvolgere il confine laterale del lotto, di dimensioni ml. 3,10 x 18,40 ml. (mq. 57,04 circa);

D) una lunga tettoia con struttura a sbalzo in ferro, sormontata con lastre ondulate in policarbonato, posto sul lato est del fabbricato in continuita' della tettoia con tendone dell'angolo nord/est precedente, fino ad insistere e coinvolgere il confine laterale del lotto, di dimensioni ml. 3,00 x 12,10 ml. (mq. 36,00 circa);

E) Piccolo "capannone in telo" monofalda su struttura metallica,posto sul lato ovest, in corrispondenza del confine didimensioni approssimative di ml. 12,00 x 3,50 ml., Hm. 2,20 ml. (circa 42,00 mq.).

F) Piccola tettoia a ridosso del piccolo "capannone in telo" di cui sopra, di dimensioni approssimative di ml. 1,50 x 1,50 ml., H. 1,80 ml. (circa 2,25 mq.).

G) box prefabbricato, posto sul lato ovest in corrispondenza del confine, di dimensioni circa ml. 2,40 x 7,20 ml., H. 2,20 ml. (circa 48,00 mq.).

H) Guardiola prefabbricata a ridosso del portone centrale sul lato ovest del fabbricato, di dimensioni approssimative ml. 2,00 x 3,00 ml. H. 2,30 ml. (mq. 6,00 circa);

Come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale della procedura esecutiva immobiliare in oggetto cui si rinvia, il CTU ha precisato i costi e le modalità necessarie per ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, laddove è stata considerata applicabile la procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia prevista dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014; il CTU ha precisato, altresì, che per tutti gli altri manufatti presenti nel resede, privi di conformita' urbanistica, rimane necessaria la demolizione, lo smontaggio, e lo smaltimento.

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

REGIME IMPOSITIVO

Il soggetto esecutato non ha esercitato l'opzione IVA ex art.10 I comma n.8bis e n.8ter D.p.r. n.633/72, quindi il trasferimento immobiliare non è soggetto ad IVA.

CONDIZIONI DI VENDITA

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

L'immobile è posto in vendita senza incanto al **prezzo base** non inferiore ad **€.349.500,00= (trecentoquarantanovemilacinquecento/00=);**

L'offerta minima è quantificata in **€. 262.125,00=**

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

In caso di gara, **l'aumento minimo** è fissato in **€. 8.000,00=**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta,** offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, personalmente o a mezzo di Avvocato.
Anche se si offre mediante Avvocato, occorre 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 ex art. 579 co. 3 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, le offerte dovranno essere presentate **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

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

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte bollo virtuale per l'importo di €. 16,00= che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; e deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art.12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, e precisamente:

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 (cioè 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;

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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

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

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

- Copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- in caso di **offerente persona fisica**: copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente/i nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dell'offerente;
- 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; nonchè 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;
- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge dell'offerente, 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;
- **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;
- **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;
- 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;

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

- **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.
- Eventuale indicazione di voler far ricorso, **per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. 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 dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli **impianti**, e dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio immobiliare oggetto del presente avviso, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Ogni altro elemento utile ai fini dell'offerta.

L'offerta una volta compilata, 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 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 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto; b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) Avvocato per persona da nominare.

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 partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale

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

e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico:

Conto corrente n. **906949** - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a RGE **114/2021**

IBAN **IT77Q0867302802000000906949**

Causale: **"versamento cauzione"**

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato entro e non oltre il quinto giorno lavorativo precedente l'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le 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. Il Professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. **Il versamento di bollo virtuale pari ad euro 16,00=** dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, 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 quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 12/01/2027 alle ore 15.00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse 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) nonchè 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 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.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 8.000,00= (ottomila/00=).**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona,** secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23/02/2015, n. 32 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 per via telematica).

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente.

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

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

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, comma 1, lett. f), del D.M. 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 tre 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.

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

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione,** a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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

In caso di mutuo 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 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 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.** A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei dieci giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare

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

direttamente alla Banca comunicandogli anche le coordinate necessarie a questo fine. **L'aggiudicatario verserà, entro il termine di deposito del saldo prezzo, 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 n. **906949** - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a RGE **114/2021** IBAN **IT77Q0867302802000000906949.**

Eventuale apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione 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 n. **906949** - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a RGE **114/2021** IBAN **IT77Q0867302802000000906949.**

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 n. **906949** - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a RGE **114/2021** IBAN **IT77Q0867302802000000906949.**

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 Giudice dell'Esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati, saranno pubblicati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente: a) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it; 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:

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

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net., incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net s.p.a.; su www.astegiudiziare.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

b) l'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE – PVP, ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. il quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

c) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today", sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, oltre che sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", 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, ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c.

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 partecipazione alle operazioni di vendita descritte in questo avviso e 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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, e precisamente IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.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.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato: tel 055/461213 - email:avv.silviafersino@gmail.com - pec: silvia.fersino@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 08/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Fersino

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