

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva n. 102/2023 R.G.E – **Bene “D”**

Asta telematica con modalità sincrona

Il sottoscritto Rag. CLAUDIO CALUGI, ragioniere commercialista, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di delega nella procedura esecutiva R.G.E. n. 102/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società **Astalegale.net spa** risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 2027** (28/01/2027) **alle ore 16.00** si procederà tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Bene “D”:

Appartamento ad uso abitativo posto al piano seminterrato di fabbricato bifamiliare, in fabbricato bifamiliare in contesto rurale, con giardino a comune e locale tecnico pertinenziale ubicato in Comune di Bagno a Ripoli (FI) Via di Picille 65 – Piano S1 della consistenza di n. 8 vani, come rappresentato nelle planimetrie allegate alla CTU in atti.

Rappresentazione catastale

- *Appartamento per civile abitazione:*

N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli (FI) Foglio 64 Particella 128 sub 502 (ex sub. 2 e 501), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani n. 8, Superficie catastale 172 mq, Rendita catastale € 888,31.

Il fabbricato è situato in un contesto rurale, caratterizzato da edifici isolati, aree verdi e terreni agricoli, con bassi indici di densità edilizia e con una destinazione urbanistica riconducibile alle zone rurali di Bagno a Ripoli.

Il bene corrisponde a un'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato di Via di Picille 65, censita al Foglio 64 particella 128 subalterno 502. L'unità deriva da pregresse variazioni catastali che hanno accorpato i precedenti subalterni 2 e 501.

L'accesso avviene tramite resedi comuni e percorsi pedonali esterni, come documentato nel rilievo fotografico della CTU in atti.

L'abitazione è composta, al seminterrato (parzialmente controterra), con una distribuzione interna costituita da diversi ambienti abitativi e di servizio: sono presenti una cucina con ripostiglio ed una grande sala soggiorno/pranzo con un grande disimpegno che organizza la distribuzione della zona notte composta da una camera da letto con bagno e altre due camere da letto e un grande bagno e uno di servizio. È inoltre presente un locale tecnico condominiale. L'unità si affaccia direttamente sul

resede comune, essendo il piano seminterrato parzialmente controterra.

Parti comuni e millesimi condominiali

- **Locale tecnico interrato: 51,94 mq** annesso all'abitazione, destinato ad ospitare impianti e dotazioni a servizio dell'unità (volume tecnico interrato annesso a civile abitazione), oggetto di specifico titolo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli, come da pratica n. 715/08 e relativa attestazione di conformità. Tale locale tecnico è configurato come pertinenza accessoria dell'unità immobiliare bifamiliare, non autonomamente censita, e concorre alla funzionalità del bene principale senza costituire parte comune condominiale in senso proprio.

- **Giardino e spazi esterni in comproprietà con un'altra unità abitativa: 2.250,84 mq** Area utilizzata quale giardino di pertinenza delle due unità abitative presenti nel fabbricato, con godimento di fatto paritetico. L'elaborato planimetrico relativo alla particella 128 del Foglio 64 (Catasto Fabbricati – Comune di Bagno a Ripoli) rappresenta l'area esterna pertinenziale del fabbricato, identificata con il codice "500 – Giardino a comune", ma non riporta alcuna misura lineare o superficie in mq e contiene l'avvertenza "Fattore di scala non utilizzabile", che ne impedisce un utilizzo diretto a fini metrici. Al fine di ottenere una stima attendibile della superficie del giardino, l'elaborato è stato pertanto importato in ambiente CAD e scalato proporzionalmente sulla base delle misure certe dell'ingombro del fabbricato desumibili dal rilievo metrico ufficiale. Le dimensioni esterne dell'edificio, essendo note e verificate sul posto, costituiscono un riferimento metrico affidabile per la rideterminazione della scala del documento catastale. Una volta impostata la corretta scalatura, è stato possibile procedere alla misurazione dell'area contraddistinta con il numero 500, corrispondente al giardino a comune pertinenziale al fabbricato.

Tale valore è ottenuto mediante misurazione digitale dell'intero perimetro dell'area verde, effettuata dopo la corretta rideterminazione della scala dell'elaborato planimetrico. Pur essendo il documento catastale non utilizzabile direttamente per finalità metriche, la procedura di scalatura basata sulle dimensioni reali dell'edificio consente di ottenere una ricostruzione geometrica precisa e tecnicamente difendibile della superficie complessiva dell'area pertinenziale esterna. Si precisa che l'area in oggetto costituisce giardino a comune delle due unità immobiliari insistenti sulla particella, e non è suddivisa catastalmente in porzioni esclusive.

Per quanto concerne i **millesimi di proprietà e di partecipazione alle parti comuni**, non risultano allo stato **tabelle millesimali reperibili** né presso la documentazione esaminata, né presso eventuale amministrazione condominiale; pertanto, i millesimi condominiali non possono essere indicati in modo puntuale nella presente sede ma viene computata a mezzo visto che il locale tecnico serve i due appartamenti dell'immobile bifamiliare.

Spese condominiali

Si precisa che dalla CTU non emergono spese condominiali tanto meno la costituzione di un condominio.

Stato di possesso

Occupato dall'esecutato; pertanto, è da considerarsi libero.

* * *

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata 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 n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 ed al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza redatta dal CTU e depositata negli atti, cui si fa completo riferimento per la più complessa descrizione, con le servitù attive esistenti e con quelle passive apparenti e non apparenti.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI (Bene " D ")

Studio Claudio Calugi – ragioniere commercialista – 50053 Empoli (FI) Via Vincenzo Bellini 27

Telefono 0571725188 – e-mail: c.calugi@studiocalugi.it

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Firenze n. 966/sez. A

Regolarità edilizia e urbanistica – Agibilità:

Per la predetta unità immobiliare sita in Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65, il CTU ha esaminato la documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Bagno a Ripoli.

Il fabbricato risulta **realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica moderna**, risultando legittimato per preesistenza. Dalla documentazione comunale risulta presentata e definita la **pratica edilizia n. 715/2008**, relativa ad **accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. Toscana n. 1/2005**, riguardante l'**ampliamento del locale tecnico interrato annesso a civile abitazione**.

La pratica risulta **regolarmente istruita e conclusa**, con rilascio dell'attestazione di conformità, previo pagamento delle sanzioni amministrative e dei contributi dovuti, come risulta dalle attestazioni di versamento prodotte. Dagli elaborati tecnici e dalle relazioni allegate emerge che l'intervento risulta conforme sia alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella attuale.

Lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto assentito e **non emergono ulteriori difformità edilizie o urbanistiche**. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in **zona di residenza rurale dispersa** del vigente strumento urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli.

Non risultano ulteriori opere abusive né necessità di ulteriori sanatorie o condoni edilizi.

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

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA (Bene “ D ”)

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

CONDIZIONI DI VENDITA – PREZZO Bene “ D ”

Bene “ D ”:

- Appartamento civile abitazione:

N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli (FI) Foglio 64 Particella 128 sub 502 (ex sub. 2 e 501, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani n. 8 – Rendita catastale € 888,31.

Prezzo base d'asta non inferiore ad **Euro 516.000,00=**.

Offerta minima determinata in **Euro 387.000,00=** determinata ai sensi dell'art. 571, 2° comma c.p.c.

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 10.320,00=**.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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

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

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

- a) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del Bene ;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- 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 (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN);
- m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l);
- n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di 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, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo prezzo.

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

Modalità di versamento della cauzione

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 036 / 931964 - Chianti Banca - Filiale di Empoli ed intestato a:

"ESEC. IMM. RGE 102/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE"

IBAN: IT09 Y086 7337 8300 0000 0931 964

Causale: **"versamento cauzione"**

N.B.: si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) In caso di **offerente persona fisica**: copia di documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) In caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla CCIAA (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 di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) Ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, dell'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato a: **"ESEC. IMM. RGE 102/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE"**, IBAN: IT09 Y086 7337 8300 0000 0931 964 e, dovrà recare come causale la sola dizione **"versamento cauzione"** senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario **almeno 5 giorni** lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della ricevente il bonifico e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
- 4) **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) **Se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta **nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e **dell'autorizzazione del Giudice Tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) **per l'ipotesi di cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
 - da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

- 9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- 10) **l'eventuale fruizione di agevolazioni fiscali** salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad **euro 16,00** effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, servizi on line, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione – non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 12) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di 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, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo prezzo.
- 13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12 c. 5 DM 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12 c. 4 DM 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per Bene e per tentativo di vendita. La qualifica di "presentatore" è riconosciuta esclusivamente in capo a: **a)** offerente diretto; **b)** avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; **c)** avvocato per persona da nominare.

Riepilogo casi di procura speciale notarile obbligatoria (b, c):

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c., art. 583 cpc; in tal caso la procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione (nei 3 giorni successivi all'aggiudicazione).
- **Offerta formulata da più persone**: all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri co-offerenti in favore del soggetto che ha sottoscritto l'offerta digitalmente (uno dei co-offerenti o l'avvocato incaricato), ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in

aumento in sede di gara telematica e deve essere allegata all'offerta; nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata **la misura delle quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

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

La cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (cfr. 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 indicate;
- quelle formulate per un importo inferiore all'offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 c. 5 DM 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 c. 4 DM 32/2015;
- nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- quelle proposte dal soggetto debitore (anche tramite procuratore legale);
- quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente;
- le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso Bene ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.
- le offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra riportata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. Si avverte che, come già indicato in precedenza, 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 Bene ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno **28 gennaio 2027** (28/01/2027) **alle ore 16.00** si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 10.320,00 per il Bene "D"**.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la **modalità sincrona telematica** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2 c. 1 lett. f) Dm 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e di eventuali comproprietari non 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 alcuna possibilità di intervenire.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- **nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento**, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se – off line – o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta;

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione dell'art. 2 c. 1 lett. f) DM 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti

ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno in via telematica e/o e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono risultate valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 03 (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 maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- 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.

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

Per quanto non indicato si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario sul **conto corrente della procedura come sopra specificato** intestato a:

“ESEC. IMM. RGE 102/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE”

IBAN: IT09 Y086 7337 8300 0000 0931 964

Causale: **“saldo prezzo di aggiudicazione”**.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c.

L'aggiudicatario, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI – DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE EX ART. 161 QUATER DISP. ATT. C.P.C.

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente, come segue:

- almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per vendita:

- a) Art. 490 comma 1, 631 bis c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.: sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE che sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.
- b) Art. 490 comma 2 c.p.c. sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze; nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla redazione di stima redatta dall'esperto (e relativi allegati) ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

- almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la vendita:

- c) Art. 490 comma 3 c.p.c.:
- pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale e rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale;
 - pubblicazione di annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., in versione digitale.
- d) Se richiesto dal creditore procedente sarà effettuata pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la vendita, su:
- La Nazione – Il Corriere Fiorentino – La Repubblica (Firenze) – BUAG.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. e 576 c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli (FI) Via Vincenzo Bellini 27 – 2° piano fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

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

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

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

La visita del Bene potrà essere effettuata esclusivamente previa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, cliccando sull'apposito pulsante **"Prenota Visita"** presente nella scheda del Bene di riferimento.

Le visite saranno coordinate ed effettuate dal Custode Giudiziario incaricato, **Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Firenze - tel. 055-2340830**, che provvederà a ricontattare l'interessato per concordare la data e l'orario del sopralluogo.

Per ulteriori chiarimenti sul funzionamento del sistema di prenotazione o sulle modalità generali di interazione con il portale, gli interessati possono consultare la sezione ufficiale delle FAQ - PVP Giustizia presente sull'home page del Ministero. Per informazioni operative specifiche sulla procedura è possibile contattare direttamente l'IVG di Firenze ai recapiti indicati sul relativo sito istituzionale.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet:

www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it nonché sul Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 725188 – e-mail: c.calugi@studiocalugi.it

Empoli, 11 ottobre 2026



Il Professionista Delegato
Rag. Comm. Claudio Calugi

Studio Claudio Calugi – ragioniere commercialista – 50053 Empoli (FI) Via Vincenzo Bellini 27
Telefono 0571725188 – e-mail: c.calugi@studiocalugi.it

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Firenze n. 966/sez. A